

Örtlicher Erfassungsstand: August – Oktober 2001
Redaktioneller Stand: 15.02.2005
Stand nach Abwägung: 14.04.2005

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
FÜR DAS
SANIERUNGSGEBIET
MERSEBURG
- Innenstadt – Neumarkt -
Fortschreibung

Erläuterungsbericht

Teil I und II
ANALYSE und BEWERTUNG

Auftraggeber:	Stadt Merseburg, Stadtplanungsamt Lauchstädter Straße 6 06217 Merseburg
Auftragnehmer:	SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH Magdeburger Straße 36 06112 Halle/ Saale
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Rainer Kolpe Dr. Barbara Kaaden CAD: Antje Lindner

Inhalt	Seite
Teil I Allgemeines	3
I-1. Vorbemerkungen	3
I-2. Datenquellen	5
I-3. Abstimmungen	7
I-4. Plangebiet	8
I-4.1. Quartiereinteilung	8
I-4.2. Begriffsdefinitionen für den „Übersichtsplan“	8
Teil II Grundlagenermittlung	9
II-1. Ausgangssituation	9
II-1.1. Regionale Funktion der Stadt	9
II-1.2. Geschichtliche und städtebauliche Entwicklung	10
II-1.3. Kulturdenkmale im Sanierungsgebiet	11
II-1.4. Bevölkerungsentwicklung und -struktur	13
II-2. Bestandserfassung, Zustandsbewertung, Mängelbeschreibung	16
II-2.1. Quartierstatistik, Begriffsdefinitionen	16
II-2.2. Lage und Stadtbild	17
II-2.3. Gebäude	21
II-2.4. Nutzung	25
II-2.4.1. Wohnen	26
II-2.4.2. Handel und Gewerbe	27
II-2.4.3. Soziale Infrastruktur	30
II-2.5. Verkehr	34
II-2.5.1. Individualverkehr	34
II-2.5.2. Öffentlicher Personennahverkehr	35
II-2.5.3. Radverkehr	36
II-2.5.4. Ruhender Verkehr	36
II-2.6. Freiflächen	44
II-2.7. Technische und sonstige Anlagen	48
II-2.8. Altlasten	50
II-2.9. Mängelbeschreibung für Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf	52
II-2.10. Begriffsdefinitionen für die Bestands- und Bewertungspläne „Nutzung“, „Zustand“, „Problembereiche“	61
Anhang	
Anlage 1 Straßen im Sanierungsgebiet	64
Anlage 2 Kulturdenkmale im Sanierungsgebiet	65
Anlage 3 Quartierstatistik	69
Quartierbereich Zentrum (Quartiere 1-7,13/14)	69
Quartierbereich König-Heinrich-Straße (Quartiere 17-21)	78
Quartierbereich Unteraltenburg/ Klia (Quartiere 24-26)	86
Quartierbereich Domberg (Quartiere 29-33,34/27)	90
Quartierbereich Neumarkt (Quartiere 36-39)	96
Pläne	
1 Übersichtsplan	unmaßstäblich
2 Bestandsplan „Nutzung“	i.O. M 1: 2.500
3 Bestandsplan „Zustand“	i.O. M 1: 2.500
4 Bewertungsplan „Problembereiche“	i.O. M 1: 2.500

Teil I Allgemeines

I-1. Vorbemerkungen

Im Ergebnis der von 1991 bis 1992 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen für die Untersuchungsgebiete A (Altstadt), B (Innenstadt) und C (Neumarkt) wurde im März 1994 ein großer Teil der Untersuchungsgebiete (A, C und teilweise B) als Sanierungsgebiet "Merseburg-Innenstadt/Neumarkt" förmlich festgelegt.

Die in den Vorbereitenden Untersuchungen formulierten Sanierungsziele und Maßnahmekomplexe wurden in den anschließenden städtebaulichen Rahmenplänen, die 1991 (Altstadt), 1993 (Innenstadt) und 1997 (Neumarkt) erarbeitet und in den politischen Gremien sowie einer breiten Öffentlichkeit diskutiert wurden, konkretisiert und fortgeschrieben.

Viele dieser seit 1994 gültigen Sanierungsziele haben sich in der täglichen Praxis bewährt. Konkretisierungen für räumliche Teilbereiche erfolgten zwischenzeitlich mit den rechtskräftigen Änderungen zum B-Plan Nr. 1 "Eingang Gotthardstraße", B-Plan Nr. 8 "Gotthardstraße/Preußnerstraße", B-Plan Nr. 29 "Warenhaus Brühl" sowie den in Aufstellung befindlichen B-Plänen Nr. 9 "Gotthardstraße/Große Ritterstraße" und Nr. 47 "Park & Ride-Parkplatz am Bahnhof".

Der flächendeckend im gesamten Sanierungsgebiet zu beobachtende Fortgang der Stadterneuerung und teilweise geänderte Rahmenbedingungen führen jedoch zur Erkenntnis, dass es dringend geboten ist, die bisherigen Sanierungsziele komplex zu überprüfen, weiter zu konkretisieren und erforderlichenfalls neu zu formulieren.

Der Aktualisierungsbedarf der Rahmenplanung wird besonders durch die veränderten demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet, da die starken Bevölkerungsverluste der Stadt, die hohen Leerstandsdaten bei Wohn- und gewerblichen Immobilien und nicht zuletzt die immer geringer werdenden finanziellen Möglichkeiten der Kommune auch veränderte städtebauliche Lösungsansätze und Entwicklungsstrategien bedingen.

Gemäß § 140 Nr. 4 BauGB gehört die Rahmenplanung als Teil der städtebaulichen Planung zur Vorbereitung der Sanierung und dient der sachgerechten Entscheidungsfindung im öffentlichen Interesse und zum Wohl der Allgemeinheit.

Auch hierin ist die Notwendigkeit begründet, die oben erwähnten Rahmenpläne von 1991 - 1997 unter Berücksichtigung vorliegender und geltender Planungen nach teilweise mehr als 10 Jahren fortzuschreiben, um ein den aktuellen Anforderungen gerecht werdendes Planungsdokument zu erhalten.

Dies ergibt sich insbesondere aus den hohen Anforderungen des Genehmigungsvorbehalts nach §§ 144 und 145 BauGB an die Formulierung der Sanierungsziele:

Sie sind soweit zu bestimmen, dass sie zügig durchführbar sind und sollen so konkret formuliert sein, dass Bauvorhaben und Rechtsvorgänge zuverlässig an diesen Sanierungszielen beurteilt werden können.

Rahmenpläne dienen besonders bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen als flexibles Instrument für

- die Anpassung der Planungsvorstellungen an die Planungs- und Durchführungsbedingungen,
- die Planungscoordination der kommunalen Bauleitplanung,
- die Konkretisierung der Sanierungsziele,

- die Beurteilung von Einzelvorhaben gemäß § 144 BauGB in Bezug auf die Übereinstimmung mit den Sanierungszielen,
- die Finanzplanung der Kommune in Bezug auf die Beantragung von Fördermitteln, besonders Städtebaufördermitteln und nicht zuletzt
- eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit.

Der fortgeschriebene Rahmenplan mit seinen konkretisierten Sanierungszielen ist eine wichtige Voraussetzung für die weitere Fortführung des Förderprogramms zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse mit Hilfe von Finanzmitteln des Bundes, des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Merseburg im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und des städtebaulichen Denkmalschutzes.

Die bisherige erfolgreiche Entwicklung des Sanierungsgeschehens im Gebiet Innenstadt/Neumarkt lässt sich u.a. an folgender Chronologie veranschaulichen:

- Ende 1989: Abriss- und Baustopp für die sozialistische Innenstadtgestaltung nach massiven Bürgerprotesten,
- 18.07.1990: Beschluss der SVV über die Neukonzipierung der Altstadt,
- Januar 1991: Beauftragung eines Rahmenplanes nach Auswertung des Wettbewerbes "Altstadt Merseburg" (Gutachterverfahren),
- 1991: Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet "Altstadt" (Teilgebiet A), in deren Ergebnis bereits am 12.06.1991 die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgte, gleichzeitig Beschluss der SSV, auch in den Teilgebieten B (Innenstadt) und C (Neumarkt) Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen,
- 1991: Aufnahme der Stadt Merseburg in das Sonderprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz - Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne",
- 16.10.1991: förmliche Festlegung des Erhaltungsgebietes "Altstadt" mit ca. 7 ha,
- 1993: Aufnahme der Stadt in das Förderprogramm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" aufgrund erheblicher struktureller und funktioneller Mängel und Missstände,
- 16.03.1994: Beschluss des Stadtrates über die Sanierungssatzung
- 31.08.1995: Inkrafttreten der Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Innenstadt/Neumarkt.
- 1997: wurden die Abgrenzungen des Erhaltungsgebietes und des Sanierungsgebietes erstmalig geringfügig geändert, um die Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts auf weitere bedürftige Teile der Innenstadt anwenden zu können. Nach weiteren Änderungen 1997 und 1999 umfasst das Sanierungsgebiet "Innenstadt/Neumarkt" derzeit ca. 70,34 ha und schließt das Erhaltungsgebiet "Altstadt" (ca. 15 ha) ein,
- 14.07.1997 1. Fortschreibung der städtebaulichen Förderrichtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen,

-
- November 1997: Vorlage des Rahmenplanes "Neumarkt" (Teilgebiet C),
- 04.02.1998: Beschluss des Stadtrates über ein fortschreibungsfähiges Verkehrskonzept für die Merseburger Innenstadt,
- 1999: Beschlüsse des Stadtrates über die 1. und 2. Änderung des Verkehrskonzeptes,
- 22.06.2000: Beschluss des Stadtrates über die 3. Änderung des Verkehrskonzeptes,
- September 2001: Übergabe einer digitalisierten aktuellen Stadtkarte (Stand April 2001) auf der Grundlage eines Bildfluges am 30.04.2001,
- 13.12.2001: Inkrafttreten der 2. Fortschreibung der städtischen Förderrichtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen,
- August-
Oktober 2001: Beginn der Bestandserfassungen vor Ort für die Fortschreibung des Rahmenplanes
- November 2002: Beginn der Überarbeitung des Verkehrskonzeptes in der Verwaltung.

Mit der Fortschreibung der Rahmenplanung Innenstadt/ Neumarkt sollen die aktuellen Dokumente zur Stadtentwicklung und Stadtumbau sanierungsgebietsbezogen konkretisiert werden.

Dazu zählt vor allem der Maßnahmenkatalog des Beitrags der Stadt zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost, der in seiner Komplexität alle wesentlichen wohnungspolitischen, städtebaulichen und bauwirtschaftlichen Gesichtspunkte der Stadtentwicklung einschließt. Diese auf räumliche Schwerpunkte konzentrierten Handlungsansätze gilt es standortkonkret zu untersetzen und flächendeckend durch weitere kleinteilige Maßnahmen zu ergänzen.

Im Ergebnis soll eine informelle Planung vorliegen, die den noch bestehenden Sanierungs- und Entwicklungsbedarf für Einzelstandorte aus dem stadträumlichen, wirtschaftlichen, funktionellen und sozialen Gesamtzusammenhang ableitet und dabei als Handlungsrahmen Spielräume für die konkrete Projektausformung offenhält.

Gleichzeitig soll mit der Vorlage aktueller Bestandsdaten ein Überblick über den erreichten Sanierungsstand gewonnen werden, anhand dessen zukünftige Anträge auf Entlassung aus dem Sanierungsgebiet zuverlässig beurteilt werden können.

I-2. Datenquellen

Grundlage für die konzeptionellen Aussagen des Rahmenplans sind vor allem folgende aktuelle städtebaulichen Planungen und Konzepte der Stadt:

- Wettbewerb Stadtumbau Ost, Gesamtstadtkonzept Merseburg, SALEG mbH, 14.Juni 2002 einschl. Workshop am 19./20.04.2002,
- Merseburg Stadtentwicklungskonzept, Abschlußbericht 12/2001, SALEG mbH,
- URBAN 21 Konzept Merseburg Innenstadt/Neumarkt, 9/2000, SALEG mbH,
- Flächennutzungsplan der Stadt Merseburg, 2. Entwurf, Stand September 1999, SALEG mbH.

Darüber hinaus basiert die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt/Neumarkt auf folgenden Grundlagen:

- Vorbereitende Untersuchungen Teil 1 Sanierungsgebiet Altstadt Merseburg 5/1991, Freies Architektur- und Planungsbüro Schultz/ Bendemann, Halle,
- Vorbereitende Untersuchungen Stadtteil Neumarkt 1/1992, Dorffplan Wiegand/Hirsch, Stolberg
- Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet B 4/1992, Architektur- und Planungsbüro G. Schultz, Halle,
- Rahmenplan Sanierungsgebiet Altstadt Merseburg 1991, Architekturbüro Schultz/Bendemann, Halle,
- Rahmenplan Innenstadt Merseburg 10/1993, Architektur- und Planungsbüro G. Schultz, Halle,
- Rahmenplan Innenstadt Merseburg, Kurzfassung, 1993, Architektur- und Planungsbüro G. Schultz, Halle,
- Rahmenplan Merseburg, Stadtteil Neumarkt 11/1997, Architekturbüro E. Wiegand, Stolberg,
- Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt, Landkreis Merseburg-Querfurt (II), Altkreis Merseburg, Landesamt für Denkmalpflege 2000,
- Bestands- und Strukturanalyse von Potenzialen zur Entwicklung von Schnittstellen und Bahnhofsumfeldern, Standort Merseburg 3/2000, SALEG mbH.

Außerdem flossen die Aussagen und Ergebnisse des Forschungsprogramms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (EXWOST), für das die Stadt Merseburg 1992/1993 als Modellvorhaben für das Themenfeld "Konzepte zur wirtschaftlichen Entwicklung der Innenstadt" ausgewählt worden war, in den vorliegenden Rahmenplan ein.

Als eigenständige Bestandteile des Modellvorhabens "Merseburg-Innenstadtentwicklung", Forschungsfeld "Städtebau und Wirtschaft" des EXWOST wurden folgende Berichte ausgewertet:

- Standortbestimmung der Stadt Merseburg in der Region (Endbericht 12/1993, ISW Halle)
- Wirtschaftsleitbild der Stadt Merseburg (vorläufiger Abschlußbericht 8/1995, ISW Halle)
- Tourismuskonzept für die Stadt Merseburg (vorläufiger Endbericht 1995/96, ISW Halle)
- Abschlußbericht zum EXWOST Modellvorhaben Merseburg "Wirtschaftliche Entwicklung der Innenstadt"(12/1995/, ISW Halle).

Ebenfalls berücksichtigt wurden die Darstellungen städtebaulicher Satzungen, deren Geltungsbereiche im „Übersichtsplan“ gekennzeichnet sind:

- Sanierungssatzung
förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB Merseburg Innenstadt/Neumarkt
Beschluss über die Sanierungsziele: 16/31 S/94 vom 16.03.1994
Satzungsbeschluss: 46/5 SR/94 vom 21.12.1994
Ergänzungsbeschluss: 7/6 SR/95 vom 15.02.1995
Genehmigung: 20.06.1995
Beitrittsbeschluss (aufgrund der Auflagen in der Genehmigung):
56/10 SR/95 vom 16.08.1995
In Kraft getreten: 31.08.1995
1. Änderung: Beschluss-Nr.: 21/23 SR/97 vom 14.05.1997
2. Änderung: Beschluss-Nr.: 5/2 SR/99 vom 23.09.1999

- Erhaltungssatzung
förmlich festgelegtes Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB
Satzungsbeschluss: 137/91 vom 16.10.1991
Nachträgliche Bekanntmachung: 03.11.1995
1. Änderung: Beschluss-Nr.: 47/25 SR/97 vom 24.09.1997
2. Änderung: Beschluss-Nr.: 08/28 SR/03 vom 27.02.2003

- B-Plan Nr. 1 „Eingang Gotthardstraße“
Satzungsbeschluss: 15.01.1992 Beschluss-Nr.: 10/92
1. vereinf. Änderung am 02.06.1993 Beschluss-Nr.: 54/25 S/93
2. vereinf. Änderung am 19.06.1996 Beschluss-Nr.: 48/17 SR/96

- B-Plan Nr. 8 „Gotthardstraße/Preußnerstraße“
Satzungsbeschluss: 21.04.1993 Beschluss-Nr.: 37/24 S/93
1. vereinf. Änderung am 10.05.1995 Beschluss-Nr.: 31/8 SR/95

- B-Plan Nr. 9 „Gotthardstraße/Große Ritterstraße (3. Entwurf)
im Verfahren, letzter Stand: Beschluss über den 3. Entwurf und die
Auslegung: Nr. 100/13 SR/95 vom 20.12.1995

- B-Plan Nr. 29 „Warenhaus Brühl“
Satzungsbeschluss: 22.09.1993 Beschluss-Nr.: 95/27 S/93
In Kraft getreten: 18.03.1994

- B-Plan Nr. 47 „Park & Ride-Parkplatz am Bahnhof“ (Entwurf)
im Verfahren.

Die zeichnerischen Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes wurden auf der Grundlage einer digitalisierten Stadtkarte, Stand April 2001 angefertigt, die für das gesamte Sanierungsgebiet vorlag. Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit wurden die angrenzenden Bereiche der Innenstadt von Merseburg durch Auszüge aus dem alten Stadtkartenwerk, Stand ca. 1985, skizziert, um die Einbindung des Sanierungsgebietes in den Stadtraum zu kennzeichnen.

Weitere wertvolle Hinweise für den Rahmenplan ergaben sich durch die Auswertung der durch die Fa. Topoplan gelieferten Luftbildaufnahmen, die im Ergebnis des Bildfluges vom 30.04.2001 entstanden und die Grundlage für die Erarbeitung der aktuellen, digitalisierten Stadtkarte bildeten.

Ergänzend wurden für die Grundlagenermittlung zahlreiche Bestandsdarstellungen und Entwicklungskonzepte sowohl der einzelnen Ämter der Stadtverwaltung als auch verschiedener Träger öffentlicher Belange einschließlich der Versorgungsträger ausgewertet, die im einzelnen im Quellenverzeichnis aufgelistet werden. In das Entwicklungskonzept des Rahmenplanes flossen außerdem die Aussagen verschiedener Objektplanungen für Einzelstandorte ein, deren Realisierung durch die Stadt bereits befürwortet worden war.

I-2.4. Abstimmungen

Die auf der Basis der Analyse und Bewertung auftragsgemäß entwickelten Konzepte sind in Beratungen mit den Ämtern der Stadtverwaltung und ausgewählten Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und in einer öffentlichen Stadtratssitzung vorzustellen.

I-4. Plangebiet

I-4.1. Quartiereinteilung

Bereits in den ersten Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Altstadt vom Mai 1991 wurde begonnen, das Untersuchungsgebiet in etwa gleichgroße Quartiere zu gliedern. Diese Quartiereinteilung wurde für die weiteren Untersuchungsgebiete Innenstadt und Neumarkt fortgesetzt und auch für die anschließenden Rahmenplanungen für die Gebiete A, B und C übernommen.

Das 1995 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Merseburg Innenstadt/Neumarkt beinhaltet die Quartiere 1-7, 13-14, 17-21, 24-27, 29-34 sowie 36-39 (z. T. nur anteilig). Diese sollen nunmehr bei der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet erneut als territoriale Analysebasis dienen.

Für die Erläuterungen zum fortzuschreibenden städtebaulichen Rahmenplan erfolgte eine Zusammenfassung zu Quartierbereichen, die durch ähnliche städtebauliche Strukturen und Probleme gekennzeichnet sind und gemeinsame Entwicklungspotentiale aufweisen (vgl. „Übersichtsplan“):

Quartierbereich „Zentrum“	(Quartiere 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13/14)
Quartierbereich „König-Heinrich-Straße“	(Quartiere 17, 18, 19, 20, 21)
Quartierbereich „Unteraltenburg/ Klia“	(Quartiere 24, 25, 26)
Quartierbereich „Domberg“	(Quartiere 29, 30, 31, 32, 33, 34/27)
Quartierbereich „Neumarkt“	(Quartiere 36, 37, 38, 39).

Insgesamt ist das Sanierungsgebiet Innenstadt/Neumarkt ca. 70,34 ha groß und wird von folgenden Straßen begrenzt:

- im Norden von der Siegfried-Berger-Straße und der Seffnerstraße sowie dem Weinberg in Höhe der Altenburger Kirche (St. Viti),
- im Osten durch die Saale und den gesamten Bereich Neumarkt,
- im Süden durch die Sixtistraße, den Brühl, die Ölgrube und die Bebauung südlich des Neumarktes und
- im Westen durch die Weißenfelser Straße sowie die Bahntrasse.

Eine Auflistung aller im Gebiet befindlichen Straßen ist im Anhang (Anlage 1) enthalten.

I-4.2. Begriffsdefinitionen für den „Übersichtsplan“

Grenze des Sanierungsgebietes: Auf der Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 16.3.1994 (geändert am 14.5.1997 und 23.9.1999) vom Stadtplanungsamt im Februar/ März 2002 konkretisiert und als Planzeichnung zur Verfügung gestellt.

Geltungsbereiche Erhaltungsgebiet und Bebauungspläne: Nachrichtlich unter Angabe des Verfahrensstandes übernommen.

Quartierbereiche: Übernahme der territorialen Untergliederung des VU-Untersuchungsgebietes und Zusammenfassung nach gemeinsamen Strukturmerkmalen.

Teil II Grundlagenermittlung

II. 1. Ausgangssituation

II. 1.1. Regionale Funktion der Stadt

Die Stadt Merseburg liegt an der Saale im südlichen Teil des Landes Sachsen-Anhalt im Regierungsbezirk Halle und ist Verwaltungsstandort des Landkreises Merseburg-Querfurt. Die Stadt nimmt eine Gesamtfläche von ca. 3.090 ha ein, wobei sich die meisten bebauten Stadtgebiete bis auf den Stadtteil Neumarkt und den 1994 eingemeindeten Ortsteil Meuschau westlich der Saale befinden.

Die Stadt ist durch die Bundesstraßen B 91 (Halle-Zeitz) und B 181 (Merseburg-Leipzig), die Bahntrassen der Deutschen Bahn, die Überland-Straßenbahn der HAVAG Halle-Bad Dürrenberg sowie die schiffbare Saale hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden, zudem befindet sich ein Flugplatz für Kleinflugzeuge im westlichen Stadtgebiet. Die Nähe zum landesweit bedeutsamen Verkehrsflughafen Halle-Leipzig in Schkeuditz (ca. 25 km), zur Bundesautobahn A 9 (ca. 14 km) und zur geplanten Südharzautobahn A 38 (ca. 4 km) verstärken diese infrastrukturellen Standortvorteile noch.

Am 31.12.2001 lebten in Merseburg, der siebentgrößten Stadt des Landes Sachsen-Anhalt, 38.034 Einwohner (davon 1.147 Ausländer), wobei 19.735 Personen weiblichen und 18.299 männlichen Geschlechts waren.

Im 1999 verabschiedeten Gesetz über den Landesentwicklungsplan ist Merseburg entsprechend der zentralörtlichen Hierarchie als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft worden und hat derzeit Einrichtungen eines spezialisierten höheren Bedarfs bereitzustellen.

Damit übernimmt die Stadt zahlreiche Versorgungs- und Verwaltungsfunktionen für ein Umland, das nicht nur das Territorium des Landkreises umfasst, sondern auch mit den Umlandbereichen des 20 km nördlich gelegenen Oberzentrums Halle und des ca. 35 km nordöstlich lokalisierten Oberzentrums Leipzig verflochten ist. Im Ergebnis dessen stellt das Städtedreieck Halle-Leipzig-Merseburg eine Wirtschaftsagglomeration mit nationaler und internationaler Bedeutung dar.

In den vergangenen 10 Jahren hat sich die Chemieregion im Bereich Merseburg, Leuna und Schkopau erheblich gewandelt. Durch milliardenschwere Investitionen entstanden moderne chemische Großbetriebe, deren überregionale Bedeutung nicht zuletzt auch einen Strukturwandel in der Region Merseburg auslösten. Durch intensives privates Engagement und den konzentrierten Einsatz von Fördermitteln wurden neue Wohngebiete errichtet, Gewerbeparks geschaffen und Einkaufszentren gebaut.

Aber gerade die Innenstadt von Merseburg, die eigentlich das urbane Zentrum dieser Region darstellen soll, ist durch zahlreiche Defizite gekennzeichnet. Trotz des hohen Einsatzes aller Beteiligten ist es bisher nicht gelungen, die notwendigen Funktionen eines Innenstadtzentrums als Handels- und Dienstleistungsstandort auch unter Berücksichtigung der Aspekte Fremdenverkehr und lokale Wirtschaftsentwicklung zu sichern, das der raumordnerischen Funktion der Stadt Merseburg angemessen ist.

So wurden zwar bereits im Abschlußbericht zum EXWOST Modellvorhaben Merseburg "Wirtschaftliche Entwicklung der Innenstadt" 1995 erhebliche Funktionsschwächen der Innenstadt festgestellt, die durch eine Vielzahl städtebaulicher Mängel und Missstände begründet und durch eine völlig unzureichende Ausstattung mit Handels-

und Dienstleistungseinrichtungen noch verstärkt werden, denen aber auch attraktive Standortvorteile gegenüber stehen, die als Potential der Innenstadtentwicklung genutzt werden müssen:

- hohe Konzentration öffentlicher Verwaltungen mit entsprechenden Besucherströmen (u.a. Landkreisverwaltung, Amtsgericht),
- guter Anschluss an den ÖPNV (Straßenbahn durchquert die Innenstadt in N-S-Richtung, Bahnhof und Busbahnhof liegen unmittelbar westlich des Zentrums),
- hoher Anteil Wohnnutzung,
- Konzentration historischer Bauten und touristischer Potentiale (Dom-Schloss-Ensemble, Sixti-Kirche, Saaleufer)
- auflockernde Grünbereiche und Grünzüge (Schlossgarten, Gotthardteich, Kliafer, Saalehang).

II 1.2. Geschichtliche und städtebauliche Entwicklung

Merseburg ist eine der ältesten Städte der neuen Bundesländer, die im 9. Jahrhundert erstmals erwähnt wurde. Zu dieser Zeit etwa müssen auch die Merseburger Zaubersprüche verfasst worden sein, die heute die einzigen bekannten Schriftstücke in althochdeutscher Sprache mit heidnischem Inhalt darstellen. Um die Jahrtausendwende entwickelte sich Merseburg zu einer der bedeutendsten Königspfalzen und damit zu einem der wichtigsten politischen Zentren des Deutschen Reiches. Der älteste Siedlungskern ist der Bereich der Altenburg auf einem Höhenrücken am Westufer der Saale, im 10. Jahrhundert bildete sich ein zweiter Siedlungsschwerpunkt um den Sixtberg heraus.

Der Merseburger Dom wurde 1015-1021 als Bischofsitz errichtet. Das vieltürmige Dom- und Schlossensemble auf dem Burghügel hoch über die Saale prägt die Stadtsilhouette auch heute noch nachhaltig. 1108 entstand ein neuer Markt östlich der Saale.

Merseburg war im frühen Mittelalter ein wichtiger Handelsort. Im 13. Jahrhundert wuchsen die bis dahin einzelnen Siedlungskerne zur späteren Altstadt zusammen, nachdem das Gelände zwischen der Altenburg und dem Domberg aufgefüllt und der Geiseldamm angelegt wurde. 1426 wurde Merseburg Hansestadt.

Der 30-jährige Krieg dezimierte Bevölkerung und Bausubstanz beträchtlich, jedoch wurde Merseburg ab Mitte des 17. Jahrhunderts sächsische Residenzstadt. 1660 wurde der barocke Schlossgarten angelegt, der Schlossgartensalon entstand 1738.

Durch den Wiener Kongress 1815 erhielt die Stadt Aufschwung als Verwaltungszentrum innerhalb der Preußischen Provinz Sachsen, was der Stadt das Gepräge einer Beamtenstadt (Sitz des Regierungspräsidenten) gab.

1882 erfolgte der Zusammenschluss von vier bis dahin selbständigen Stadtteilen Altstadt, Domfreiheit, Altenburg und Neumarkt und die Stadt wuchs über ihre mittelalterlichen Grenzen hinaus. 1846 wurde der erste Bahnhof in Merseburg für die Bahnlinie Halle-Weißenfels eingeweiht.

Durch die Ansiedlungen insbesondere der chemischen Industrie, Papierindustrie und des Maschinenbaus in der Region entwickelte sich Merseburg im 19. Jahrhundert zur Industriestadt.

Mit dem 1915 begonnenen Aufbau der Leuna-Werke und dem ab 1931 vorgenommenen Aufbau von Buna stieg der Wohnungsbedarf in der Stadt sprunghaft an. So worden z. B. in unmittelbarer Nachbarschaft zu den expandierenden industriellen

Standorten in sich geschlossene Wohnsiedlungen mit Gartenstadtcharakter nach Entwürfen des Stadtbaurates Zollinger geschaffen. 1921 wurde mit dem Bau der Siedlung Freiimfelde mit entsprechender Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen im Norden Merseburgs an der Gemarkungsgrenze zu Schkopau begonnen, weitere Siedlungen mit Gartenstadtcharakter entwickelten sich auch im Süden und Westen der Stadt.

1932 entstanden die Siedlungsgebiete Elisabethhöhe und Annemarienthal. 1934 wurden die Siedlungsgebiete um den Knapendorfer Weg, den Jagdrain und andere Straßen erweitert.

1936 wurde das Flugplatzgelände mit Fliegerhorst sowie den Kasernen an der Geusaer Straße errichtet.

Im 2. Weltkrieg wurden die Industrie der Stadt und des Umfeldes, aber auch die Innenstadt von Merseburg mit zahlreichen wertvollen Baudenkmalern durch Luftangriffe stark zerstört.

Die Bauaktivitäten der 50-er und 60-er Jahre des 20. Jahrhunderts konzentrierten sich auf die Außenbezirke, während die angeschlagene Innenstadt weiter verfiel.

Die bereits vor dem 2. Weltkrieg begonnene Nutzung der Kohle des nahe gelegenen Geiseltales bedingte die Umsiedlung tausender Familien nach Merseburg.

So entstanden ab 1952 in Merseburg-Süd, 1956 in Merseburg-Nord und 1958 in Merseburg-West moderne neue Stadtteile in Großblockbauweise, die mit entsprechender Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen ausgestattet und großzügig durchgrünt waren. Ende der 50-er Jahre wurden außerdem das städtebauliche Ensemble der heutigen König-Heinrich-Straße in der Innenstadt und die Technische Hochschule in Merseburg-West gebaut.

Nachdem bereits die Entwicklung der großen Wohngebiete und der Bau des Thomas-Müntzer-Ringes (B 91) erhebliche Veränderungen der Stadtstruktur hervorgerufen hatten, führte ab 1968 der flächenhafte Abriss großer Teile der Altstadt und 5- bis 11-geschossiger Ersatzwohnungsbau in industrieller Plattenbauweise zu unwiederbringlichen Verlusten der mittelalterlichen Siedlungsstruktur, die das Innenstadtbild heute noch entscheidend prägen.

Durch die politische und wirtschaftliche Wende 1989 wurde die geplante weitere Errichtung von Plattenbauten im Bereich der Altstadt gestoppt. Damit wurde zwar einer weiteren Zerstörung des historischen Stadtbildes Einhalt geboten, aber die zurückgebliebenen riesigen Baulücken und Brachflächen in der Innenstadt zeugen heute noch von den Verlusten urbaner Zentralität.

Gleichzeitig lassen sich daraus aber auch Ansatzpunkte für einen innovativen und nachhaltigen Stadtumbau ableiten, wie sie aktuell im Rahmen der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes und dessen Konkretisierung in Form der Beteiligung am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost als weitere Arbeitsgrundlage bestätigt worden sind.

II. 1.3. Kulturdenkmale im Sanierungsgebiet

Das Landesamt für Archäologie und die Denkmalbehörden teilten bereits 2000 zum Flächennutzungsplan das Vorhandensein zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale im Territorium der Stadt Merseburg mit.

Danach zählt die Fläche des heutigen Stadtgebietes von Merseburg zu den historisch wichtigsten Arealen in Sachsen-Anhalt.

Bedingt durch die Topographie des Geländes und die daraus resultierenden Siedlungsgunst massieren sich entlang des Saalelaufes zahlreiche archäologische Fundplätze. Sie sind Ausdruck langanhaltender, kontinuierlicher Siedlungsaktivität seit der Jungsteinzeit, wobei die Siedlungen und Gräberfelder der unterschiedlichen Zeitstufen dabei z.T. große Ausdehnungen von jeweils mehreren Hektar besessen haben.

Das **archäologische Flächendenkmal Altstadt Merseburg** wird im wesentlichen durch die Stadtbefestigung Merseburgs in ihrer jüngsten Ausdehnung begrenzt und umfasst auch den Bereich des Neumarktes. Dabei betont diese Festsetzung vor allem den städtischen Charakter des Flächendenkmals.

Hinsichtlich der angestrebten Wiederbebauung innerstädtischer Baulücken und Brachflächen wird von den Denkmalbehörden auf die Bedrohung des hochrangigen archäologischen Bestandes der Innenstadt und auf dessen Dokumentation als sach- und fachgerechte Untersuchung im Zuge einer archäologischen Ausgrabung hingewiesen.

Es wird ausdrücklich betont, „dass größere Erdeingriffe im Bereich des Domhügels südlich des Domes aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege grundsätzlich zu vermeiden sind. In diesem Bereich, der als Standort der Kaiserpfalz höchste Priorität besitzt, stellt aus fachlicher Sicht der Schutz der archäologischen Substanz vor größeren Eingriffen die adäquate Umsetzung des DenkmSchG LSA dar und hat daher Vorrang vor größeren Baumaßnahmen“.

(Landesamt für Archäologie, 12.03.2000)

Die denkmalgeschützten Objekte in der Stadt Merseburg sind vom Landesamt für Denkmalpflege des Landes Sachsen-Anhalt in das von ihm geführte Denkmalverzeichnis eingetragen worden.

Die im Sanierungsgebiet der Stadt Merseburg lokalisierten **Kulturdenkmale** sind differenziert nach Einzeldenkmalen und Denkmalbereichen im Anhang (Anlage 2) aufgelistet.

Mit dem Dom St. Laurenti et Johannes baptistae und der Neumarktkirche St. Thomae wurde Merseburg in die "Straße der Romanik" integriert und könnte damit zu einem touristischen Anziehungspunkt von nationaler Bedeutung werden.

Die Mehrzahl der Kulturdenkmale konzentriert sich lagemäßig auf dem Domberg zwischen Petrikloster im Norden und Obere Burgstraße im Süden. Dieses Areal ist auch als Denkmalbereich geschützt und schließt den Osthang des Domberges (zum Saaleufer) und die am westlichen Hangfuß verlaufende Straßenfolge Domstraße/ Brauhausstraße/ Unteraltenburg mit ein.

Hier befinden sich neben den herausragenden Einzeldenkmalen wie Dom, Schloss und Kapitelhaus verschiedene Kurien, Palais, Klostergebäude, die Neumarktbrücke (und Neumarktkirche!), Wasserkunst, Ständehaus, Schlossgarten, Reste der Befestigungsanlagen (Krummes Tor, Schwarze Bastion u.a.) und eine Vielzahl weiterer Profanbauten verschiedener Stilepochen.

Schwerpunkte im Innenstadtgebiet, die als Denkmalbereiche geschützt sind und zahlreiche Einzeldenkmale umschließen, sind der Marktplatz, die Gotthardstraße, Burgstraße, Kleine Ritterstraße, Hälterstraße/ An der Hoffischerei, Wallanlage Hölle und Bahnhofsvorplatz.

Dazwischen sind weitere Einzeldenkmale eingestreut, welche insgesamt das Bild einer über 1.150-jährigen Dom- und Schlossstadt abrunden, die trotz städtebaulicher Wunden immer noch reich an historischen Baudenkmalen ist und die von der einstigen Größe der Residenz- und Regierungstadt künden.

Eine Besonderheit in Merseburg, auf die bereits im Rahmenplan 1991 hingewiesen worden war, sind die denkmalgeschützten Kellergewölbe, die unter den Gebäuden in normaler Tiefe für die Lagerung von Lebensmitteln und Getränken angelegt worden sind .

Die Lage im Erdboden und ihre massive Bauweise schützten diese unterirdischen Anlagen in der Altstadt bei den Zerstörungen der Gebäude durch Kriege oder Brände: die größten Verluste entstanden infolge der Bautätigkeit in den 80-er Jahren.

Im vorhandenen Altstadtbereich konzentrieren sich die Kelleranlagen besonders auf den Bereich Tiefer Keller, Burgstraße, Obere Burgstraße, Domstraße. Die vorhandenen Keller in diesem Bereich sind zum überwiegenden Teil als Einzeldenkmale geschützt.

II. 1.4. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Bereits in den Forschungsberichten zum EXWOST-Vorhaben (1993-1995) wurden in der Merseburger Innenstadt zahlreiche Defizite analysiert:

1. großflächige Baulücken, vor allem in der Altstadt, Gebäudeleerstände und hoher Sanierungsbedarf vieler Gebäude,
2. erhebliche Mängel in der infrastrukturellen Erschließung, in der Ausstattung mit Flächen für den ruhenden Verkehr und in der baulichen Beschaffenheit der Verkehrsräume,
3. erhebliche Defizite in der Ausstattung der Innenstadt mit Einrichtungen des Einzelhandels, Dienstleistungs-, Hotel- und Gaststättengewerbes,
4. Defizite im Rahmen der sozialen Infrastruktur,
5. veraltete technische Infrastruktur.

Diese Probleme wirken sich oft sehr auf das Migrationsverhalten der Bevölkerung aus, so dass Disproportionen in der Bevölkerungsstruktur entstehen.

Die Bevölkerungszahl im Stadtgebiet Merseburg hat sich von 1991 bis 2001 um 7.836 Einwohner verringert, das sind Verluste von mehr als 17 %.

Verursacht wird dieser Prozess sowohl durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch erhebliche Wanderungsverluste (siehe Tabelle 1).

Aufgrund der ungünstigen Altersstruktur der Einwohner von Merseburg ist derzeit bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis der Geburten zu Sterbefällen) keine positive Tendenz zu erwarten.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Merseburg 1989-2001

Jahr	Einwohner gesamt	natürliche Bevölkerungsentwicklung			Migration		
		Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Abzüge	Saldo
1989	44.367						
1990	42.905						
1991	45.870 *						
1992	44.168	248	507	- 259	1.760 **	1.325	435
1993	43.771	226	619	- 393	2.139	2.147	- 8
1994 ***	43.101	207	512	- 305	1.966	3.076	- 1.110
1995	42.690	223	497	- 274	2.396	2.538	- 142
1996	41.820	251	540	- 289	2.415	3.006	- 591
1997	40.984	276	516	- 240	2.470	3.177	- 607
1998	39.941	278	513	- 235	2.604	3.434	- 830
1999	38.987	246	479	- 233	2.277	3.004	- 727
2000	38.244	244	480	- 236	2.872	2.784	- 512
2001	38.034	k.A.	k.A.	-	k.A.	k.A.	-

Quelle: Stadtverwaltung 2002

- * Sprung resultiert aus Erfassung auch der EW mit Nebenwohnungen
- ** Angaben nur für das 2. Halbjahr 1992
- *** Durch die Eingemeindung von Meuschau 1994 ergab sich ein Einwohnerzuwachs, der den hohen Wanderungsverlust von 3.076 Personen teilweise ausgleichen konnte.

Die Wanderungsverluste werden besonders durch die Abwanderung jüngerer einkommensstarker Bevölkerungsgruppen, darunter auch vieler Familien, in das strukturnahe Umland verursacht.

Im Stadtentwicklungskonzept Merseburg 2001 wurde die Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen wie folgt analysiert:

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

Stadtteil	Jan. 93	Jan. 95	Jan. 97	Jan. 99	Jan. 00	Dez. 00	Veränderung 1993-2000	
							Absolut	in %
Mitte	k. A.	k. A.	13.340	11.942	11.476	11.361		
Zentrum	k. A.	k. A.	4.107	3.996	3.908	4.093		
Mitte und Zentrum	22.276	20.905	17.447	15.938	15.384	15.454	- 6.822	-30,6
Nord	4.533	4.743	6.724	7.013	7.527	6.404	1.871	40,3
Süd	9.953	9.026	8.125	7.852	7.598	6.980	- 2.973	-29,9
West	6.759	7.174	8.172	7.631	7.006	7.951	1.192	17,6
Ost	539	527	577	557	547	540	1	0,2
Meuschau	-	718	762	808	832	915		
Ost/Meuschau	539	1.245	1.339	1.365	1.379	1.455	- 915	169,9
Gesamt	44.060	43.093	41.807	39.799	38.894	38.244	5.816	-13,2

Quelle: Merseburg Stadtentwicklungskonzept, 2001, S. 16

Bezogen auf die Stadtteile ist der Einwohnerrückgang sehr unterschiedlich verteilt. Während die Stadtteile Mitte/Zentrum allein in den letzten 5 Jahren Verluste von zusammen absolut 5.451 Einwohnern hatte, das sind 26%, stieg gleichzeitig die Bevölkerung im Stadtteil Nord relativ um ebenfalls 26%, was hier 1.661 Einwohnern entspricht.

Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung muss nach diesem Stand der Erkenntnis in den Stadtteilen Zentrum und Mitte liegen.

Die Kommune versucht, durch die Ausweisung ausreichender preisgünstiger Wohnbauflächen, die Verbesserung der städtischen Infrastruktur und die Wiederherstellung einer lebendigen, attraktiven Innenstadt als wichtigste Schwerpunkte die Bevölkerungszahl der Gesamtstadt zu stabilisieren.

Tabelle 3: Einwohner der Stadt Merseburg nach Stadtteilen - Stand Januar 2000

Stadtteile	Anzahl der Einwohner	in %	Fläche in ha, ca.	in %	Bevölkerungsdichte, EW/ha
Nord	7.527	19	495	16,0	15,2
West	7.006	18	587	19,0	11,9
Süd	7.598	20	757	24,5	10,0
Ost	1.379	4	915	29,6	1,5
Zentrum	3.908	10	65	2,1	60,1
Mitte	11.476	29	270	8,8	42,5
Gesamt	38.894	100	3.089	100	12,6

Quelle: Stadtverwaltung, 2000

Die meisten Einwohner der Stadt Merseburg wohnen im Stadtteil Mitte, während der Stadtteil Zentrum mit Abstand die höchste Bevölkerungsdichte erreicht.

Das Sanierungsgebiet hat Anteil an folgenden Stadtteilen:

Tabelle 4: Einwohner im Sanierungsgebiet, Stand 1999

gehört zum Stadtteil	davon im Sanierungsgebiet	Anteil am jeweiligen Stadtteil
Zentrum	1.903 EW	45,3 %
Ost	347 EW	25,9 %
Mitte	518 EW	3,9 %
Gesamt	2.768 EW	

Quelle: Stadtverwaltung, 1999

Bereits 1997 führte die Stadtverwaltung Merseburg im Rahmen der Kommunalstatistik zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt eine Befragung der Migranten zu den Gründen ihres Wegzuges bzw. Zuzuges durch.

Tabelle 5: Wegzug und Zuzug nach Wohngebieten der Stadt Merseburg, 1997

Wohngebiet	Anzahl der Wegziehenden	Anteil in %	Anzahl der Wegziehenden auf 100 EW des Wohngebietes	Anzahl der Zuziehenden	Anteil in %	Anzahl der Zuziehenden auf 100 EW des Wohngebietes
Stadtzentrum/-mitte	347	36	2,3	359	33	2,3
Merseburg-West	211	22	2,5	214	19	2,6
Merseburg-Nord einschl. Hohendorfer Marke	202	21	2,6	282	26	3,6
Merseburg-Süd	171	18	2,1	170	16	2,1
Freiimfelde	15	2	1,0	56	5	3,6
Meuschau	12	1	1,5	12	1	1,5
Gesamt	958			1.093		

Quelle: Stadtverwaltung, 1997

Während die meisten aus dem Stadtzentrum/Stadtmitte wegziehenden Personen diesen Schritt mit der beabsichtigten Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnumfeldes begründeten, waren für den Zuzug vor allem private bzw. familiäre Gründe ausschlaggebend.

Im Ergebnis dieser Analysen ist festzustellen, dass der desolate Zustand der wohnungsnahen Freiflächen, ungeordnete Nebenflächen, fehlende Anwohnerstellplätze, unsanierte Wohnungen, Sicherheitsprobleme und Verkehrslärm sowie der zunehmende Wohnungsleerstand die Wohnzufriedenheit im Gebiet sehr beeinträchtigen und die Abwanderung begünstigen.

II-2. Bestandserfassung, Zustandsbewertung und Mängelbeschreibung

II-2.1. Quartierstatistik

Die in der Bestandsaufnahme vor Ort von August bis Oktober 2001 erfassten sowie um Hinweise des Stadtplanungsamtes ergänzten Daten sind in folgenden Quartierbereichen zusammengefasst:

Quartierbereich „Zentrum“	(Quartiere 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13/14)
Quartierbereich „König-Heinrich-Straße“	(Quartiere 17, 18, 19, 20, 21)
Quartierbereich „Unteraltenburg/ Klia“	(Quartiere 24, 25, 26)
Quartierbereich „Domberg“	(Quartiere 29, 30, 31, 32, 33, 34/27)
Quartierbereich „Neumarkt“	(Quartiere 36, 37, 38, 39).

Für die im Anhang beigefügte statistische Zusammenstellung (siehe Anlage 3) gelten folgende **Erfassungsregeln und Begriffsdefinitionen**:

Anzahl der Wohnungen: Auszählung am Objekt nach äußerlich erkennbaren Merkmalen (Geschossigkeit, Gebäudetyp, Dachraumausbau, Klingelschilder u.ä.).

Leerstand: Einschätzung des Nutzungsstatus (Vermauerung von Öffnungen, Vermietungsangebote, offenkundige Vernachlässigung, Einsehbarkeit der Räume, Glasbruch u.ä.).

Anzahl der Hauptgebäude: Straßenraumbegrenzende Haupthäuser, können ausnahmsweise auch in der Grundstücksfläche zurückgesetzt sein.

Nebengebäude: Mehrgeschossige oder großflächige Gebäude, freistehend oder angebaut. Kleinräumige Einzelobjekte wurden vernachlässigt oder in Gruppen zusammengefasst.

Altbauten: Konventionell errichtete Gebäude aus der Bauzeit bis 1990.

Montagebauten: Sammelbegriff für Gebäude in industrieller Bauweise (Großblock oder Platte), die wegen ihrer städtebaulich und architektonisch stark abweichenden Anordnung und Baugestalt gesondert erfasst worden sind.

Neubauten: Sämtliche seit 1990 errichteten Gebäude.

Baulücken: Ehemals bebaute Grundstücke, die wegen ihres Erscheinungsbildes und aktuellen Nutzungszustandes negativ auffallen. Hierzu zählen besonders Brachflächen.

Stellplätze auf Privatgrundstücken: Auszählung am Objekt, Auswertung von Luftaufnahmen und Bauakten. Enthalten sind auch gewerblich genutzte Stellplätze (bei größeren Kapazitäten extra benannt). Wildes Parken auf Brachflächen wurde gesondert erfasst.

Garagen auf Privatgrundstücken: Auszählung am Objekt, Auswertung von Luftaufnahmen und Bauakten. Enthalten sind in Gebäuden eingeordnete Einzeleinstellplätze (Hausgaragen), auch für gewerblichen Bedarf. Größere Tiefgaragenanlagen sind an anderer Stelle erfasst (s.u.).

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum: Übernahme der Bestandserfassung des Stadtplanungsamtes vom Februar 2002. Die Kapazitäten der quartiertangierenden Straßenzüge wurden anteilig zugerechnet.

Parkhäuser und Tiefgaragen: Übernahme der Bestandserfassung des Stadtplanungsamtes vom Februar 2002. Differenziert wird in **Öffentliche** und **Nichtöffentliche** Anlagen.

Gewerbliche Nutzungen: Vorortfassung, teilweise generalisiert.

II-2.2. Bestandserfassung und Bewertung: Lage und Stadtbild

Quartierbereich „Zentrum“ (Quartiere 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13/14)

Der Quartierbereich Zentrum deckt sich im wesentlichen mit dem Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes „Altstadt“. Dadurch wird die hohe Priorität deutlich, mit der der Schutz des Altstadtkerns zwischen Gotthardteich, Damm- und Schulstraße, dem Fuß des Domberges und Ölgrube/ Brühl verfolgt wird.

Hauptachse des Gebietes ist die Gotthardstraße als Verbindung zwischen der im Westen tangierenden Handelsstraße Halle-Weißenfels und der zentralen Platzfolge des Stadtmittelpunktes (Entenplan-Grüner Markt-Marktplatz/Rossmarkt). Entsprechend ist auch ihre traditionelle Funktion als Hauptgeschäftsstraße bis heute erhalten.

Zwischen Markt und dem Dom-Schloss-Ensemble besteht im Zuge der Burgstraße und Domstraße eine weitere elementare, historische Wegeverbindung, die große Bedeutung für das touristische Wegenetz Merseburgs besitzt.

Nicht zuletzt sind Marktplatz und Domhügel über die Ölgrube bzw. Obere Burgstraße mit dem Saaleübergang und der östlich gelegenen Neumarktsiedlung verknüpft, wodurch die wichtigsten Ost-West-Relationen im Merseburger Zentrum benannt sind.

Flankiert wird der Quartierbereich durch die Grünanlagen Vorderer Gotthardteich und Stadtgraben (Hölle).

Das Rahmenplangebiet reicht nur in Höhe des Rudolf-Breitscheid-Platzes, einem der verkehrsreichsten Knotenpunkte der Innenstadt (Kreisverkehr, 2000 ausgebaut), bis an den Gotthardteich heran. Die Gotthardstraße hat dort keine direkte Verbindung zum Uferbereich mehr, sondern endet auf einer im Zusammenhang mit dem Neubau der Klia-Passage angelegten Platzfläche. Die dahinter liegende Weißenfelser Straße stört nachhaltig den funktionellen Kontakt zum Gewässer, nachteilig gleichermaßen für den engeren Zentrumsbereich wie für das sich südlich bis zur Sixti-Ruine erstreckende Plattenbaugebiet zwischen Brühl und Bundesstraße 181.

An der Klia-Passage beginnt auch mit einem Überlaufbauwerk am Gotthardteich der Gewässerlauf der Klia, deren Bett Bestandteil der öffentlichen Grünfläche Städtischer Wallgraben (Hölle/ Dammstraße) ist und die weiter nach Norden die Stadterweiterungsflächen des Quartierbereiches Unteraltenburg/ Klia durchzieht.

Eine sanierte Fußgängerbrücke über das Flüsschen verbindet die Hölle mit dem Vorplatz der Klia-Passage und stellt so die kürzeste fußläufige Verbindung zwischen der zentralen Straßenbahnhaltestelle und der innerstädtischen Haupteinkaufsstraße her.

Hauptabfluss des bereits um 1484 als Fischteich angestauten Gotthardteiches war ehemals die Geisel, die ihren Lauf durch die Altstadt nahm und erst im 20. Jahrhundert räumlich verlegt/ zugeschüttet wurde (Klia-Ausbau). Der ehemalige Verlauf der Geisel tangiert den Quartierbereich im Süden (Preußerstraße-Brühl-Ölgrube) und bietet Ansatzpunkte für eine thematische Aufarbeitung mit stadtgestalterischen Mitteln.

Hinsichtlich der Geschlossenheit des städtebaulichen Erscheinungsbildes weist der Quartierbereich Zentrum gravierende Störungen auf. Diese zeigen sich im Wesentlichen in zwei Szenarien:

Zum Einen sind nach Kriegszerstörungen und Abbrüchen aus der Nachkriegszeit altstadttypische und maßstabsprengende Plattenbauten mitten im Zentrum und flächenhaft an dessen aufgerissenen Südrand errichtet worden.

Dadurch endet speziell am Markt, an der Ölgrube und am Brühl abrupt die baukörperliche Homogenität und konnte seinerzeit auch nicht mit den zur Verfügung stehenden architektonischen und technologischen Mitteln zeitgemäß neu hergestellt werden.

Im Ergebnis stehen sich Zentrumsrest und Neubaugebiet stadtgestalterisch völlig isoliert gegenüber.

Im Bereich Entenplan ist zwischenzeitlich mit der Überformung der dortigen Plattenbauten eine Annäherung an das „traditionelle“ Stadtbild gelungen, was jedoch nicht Umbaumaßstab für das Wohngebiet am Brühl werden kann.

Zum Anderen bestehen im Zentrumsbereich, von dem man herkömmlich eine besonders hohe urbane Dichte erwartet, eine ganze Reihe von Baulücken, die entweder eingestreut zwischen sanierter Bausubstanz liegen oder aber größere zusammenhängende Brachflächen bilden.

Quartierbereich „König-Heinrich-Straße“ (Quartiere 17, 18, 19, 20, 21)

Strukturbestimmende Hauptachse des Quartierbereichs ist die König-Heinrich-Straße. Sie war bis zur Realisierung der Westtangente B91 die Hauptdurchgangsstraße der Stadt in Nord-südlicher Richtung (Halle- Weißenfels) und prägt in Verbindung mit dem Bahnhof und dem zwischen ihm und der Altstadt entstandenen Wohnviertel den Quartierbereich.

Typisch für die Entstehungszeit dieser Stadterweiterung (nach 1846), ist das regelmäßige Straßenraster überwiegend halboffen bebaut und unterscheidet sich diesbezüglich stark von geschlossenen Blockrändern der späteren Gründerzeit.

Die Durchmischung von Wohngebäuden, gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzungen mit Ausweitung in die Quartierinnenbereiche verstärkt den Eindruck intensiver, aber nicht übermäßig verdichteter Nutzung. Die ausreichend bemessenen Straßenräume sind überwiegend mit Baumreihen ausgestattet.

Im Bereich Hölle ist noch ein Teil des historischen Stadtwalls parallel zum Klia-Grünzug erhalten. Die Grünanlagen zeigen noch deutlich die stadträumliche Zäsur zwischen Alt- und Bahnhofsvorstadt außerhalb der ehemaligen Stadtbefestigungslinien und sind ein optisches und funktionelles Bindeglied zwischen dem Gotthardteich am Süden des Quartierbereichs und der nördlich weiterführenden Klia-Niederung.

Im Westen begrenzen die Gleisanlagen der Bahnstrecke Erfurt-Berlin den Quartierbereich unmittelbar. Das Fehlen einer Pufferzone führt besonders im nördlichen Abschnitt zu Beeinträchtigungen des Wohnwertes, was bereits zu Entmischungerscheinungen und verstärkter gewerblicher Ansiedlung geführt hat. Nördlich des Bahnhofsgebäudes ist mit Einrichtung eines Park-&-ride-Parkplatzes eine weitere verkehrliche Verdichtung zu erwarten.

Im Süden des Quartierbereiches bestehen im Zuge der Teichstraße und Lauchstädter Straße zwei wichtige, aber noch unsanierte Unterführungen der Gleisanlagen zur funktionellen Anbindung des ausgedehnten westlichen Stadterweiterungsgebietes an die Innenstadt.

Quartierbereich „Unteraltenburg/ Klia“ (Quartiere 24, 25, 26)

In diesem Quartierbereich ist die Bebauung in und am Rande der Klia-Niederung zusammengefasst. Die hydrologischen und Gründungsprobleme im Einzugsgebiet des aus dem Gotthardteich nach Norden abfließenden Flüsschens führten dazu, dass das Areal lange Zeit von einer Bebauung ausgenommen wurde.

Lediglich in den querenden Verbindungsstraßen zwischen der historischen Unteraltenburg und der mit der Stadterweiterung ausgebauten Dammstraße/ An der Hoffi-

scherei wurden beidseitig Gebäude in überwiegend offener Bauweise angebaut und bauzeitlich typische Straßenraumbegrünungen angelegt.

In den siebziger Jahren kam es jedoch im Zuge komplexer Wohnungsbaumaßnahmen zu Substanzverlusten und einer vollständigen Bebauung der Klia-Niederung mit mehrgeschossigen Plattenbauten und Nachfolgeeinrichtungen. Diese grob unmaßstäbliche, aber immerhin freiräumlich großzügig ausgestattete Struktur prägt bis heute das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartierbereiches.

Besonders störend wirkt die ungenügende Flexibilität der Blockbaukörper hinsichtlich der Einfügung in den umgebenden Baubestand und in die topografischen Gegebenheiten, womit ein tragfähiges städtebauliches Konzept weitgehend nicht zu verwirklichen war.

Im Ergebnis besitzt der Plattenbaubestand am Klia-Grünzug zwar eine attraktive Zentrumsnähe und ist vor allem aus diesem Grund gegenwärtig noch wenig leerstandsbelastet, unter den Bedingungen der sich grundlegend verändernden Stadtentwicklung ist jedoch auch hier zu erwarten, dass höhere Ansprüche an Grundriss-, Gebäude- und Umfeldgestaltung dieses Gebäudetypus gestellt werden.

Deshalb sollte die Umbaufähigkeit des Plattenbaubestandes kritisch geprüft und eine Modifizierung hin zu einer standortgerechteren, nachhaltig vermarktungsfähigen Baustruktur angestrebt werden.

Quartierbereich „Domberg“ (Quartiere 29, 30, 31, 32, 33, 34/27)

Dieser Quartierbereich umfasst die gesamte Bebauung des Burghügels, einem langgestreckten Höhenrücken am westlichen Saaleufer. Diese auch als „Stadtkrone“ in Erscheinung tretende Erhebung trägt den Entwicklungskern der Stadt Merseburg mit ehemaliger Burg, Pfalz und Kloster.

Am südlichen Ende des Bergsporns sind noch Reste der Burg- und Stadtbefestigungsanlagen erhalten.

Während der steile Osthang zur Saale hin überwiegend bewachsen und nur mit untergeordneten Wegeverbindungen durchzogen ist, stuft sich an der Westflanke die Bebauung bis zur Klia-Niederung herunter. Dort bestehen auch eine Reihe von Querverbindungen mit den angrenzenden Altstadtquartieren.

Die städtebauliche Struktur des Quartierbereiches wird im wesentlichen vom Dom-Schloss-Ensemble mit seiner markanten Silhouette dominiert, das die obere Plateaufläche belegt und an das sich nach Süden und Westen eine Reihe von solitären Gebäuden an- und vorlagern. Der Domplatz bildet dabei den zentralen Mittelpunkt der historischen Anlage von herausragender Qualität.

Nach Norden schließt sich als enger Bestandteil der Schlossanlage der Schlossgarten an, flankiert von weiteren repräsentativen Gebäuden unterschiedlichen Baualters. Im weiteren Verlauf der den Bergrücken erschließenden Straße Unteraltenburg leitet offene Bebauung bis zum nördlichen Schwerpunkt, dem ehemaligen Kloster mit Kirche und Friedhof Altenburg über.

Insgesamt vermittelt der Quartierbereich einen weitläufigen Eindruck, der sich vornehmlich aus der Anordnung großzügiger Grundstücke mit zumeist einzeln stehenden anspruchsvollen Gebäuden ergibt. Die starke Durchgrünung und die Dominanz des Schlossgartenareals trägt dazu wesentlich bei, allerdings auch die empfindliche Störung der stadtseitigen Hügelflanke speziell nördlich der Schreiberstraße, wo Plattenbauten des Wohngebietes Unteraltenburg die offene Bebauung völlig abriegeln.

Weitere Mängel im Stadtbild stellen Brachflächen nach vorausgegangenen Abbruchmaßnahmen im Bereich Hälterstraße / Georgstraße sowie an der Südspitze des Domberges zwischen Obere Burgstraße und Grüne Straße dar. Hier sind im touristisch bedeutsamen Zugangsbereich zum Dom-Schloss-Bezirk die historischen Straßenverbindungen zwar noch erhalten, die Raumkanten jedoch bereits nicht mehr lückenlos vorhanden.

Im Gegensatz zur lockeren Bebauung des Bergrückens ist der westliche Hangfuß bedeutend kleinteiliger und dichter strukturiert, was das urbane Erscheinungsbild der an den Domberg angelagerten mittelalterlichen Siedlung, aber auch deren Flächen-defizite noch immer anschaulich vermittelt.

Quartierbereich „Neumarkt“ (Quartiere 36, 37, 38, 39)

Der Quartierbereich Neumarkt stellt historisch den „Vorhof der Stadt Merseburg als Umschlagplatz für Waren, Unterkunft, Pferd und Wagen“ dar und ist die Neugründung einer Marktsiedlung in Insellage zwischen Saalearmen östlich der Altstadt.

Das dafür typische Erscheinungsbild hat der kleine, lange Zeit unabhängige Stadtteil bis heute bewahrt, vor allem auch wegen der ausgebliebenen expansiven Erweiterung: Die Handelsstraße aus Richtung Leipzig führt auf geradem Wege mitten durch die Ortslage bis hin zur Neumarktbrücke als Saaleübergang und von dort aus am Fuße des Burghügels direkt in das Stadtzentrum bzw. zum Dom-Schloss-Bezirk.

An die breite Hauptstraße ist beidseitig die Masse des dörflich oder höchstens kleinstädtisch wirkenden Baubestandes angelagert; nach außen schließen sich erst Nebengebäude, dann Gartenland an.

Einige untergeordnete Stichstraßen (Meuschauer Straße, Krautstraße, Stockgasse) bilden zwar Erweiterungsansätze, die jedoch aufgrund der mehr in westlicher Richtung orientierten Entwicklung der Stadt Merseburg, aber auch wegen der latenten Überschwemmungsgefahr im Saaleniederungsgebiet nur gering genutzt worden sind.

So stellt sich der Quartierbereich heute immer noch als in sich abgeschlossenes städtebauliches Gefüge dar, in dem aber die ehemals blühenden Handels- und Handwerksnutzungen, später auch Gewerbe und Kleinindustrie, zunehmend aufgegeben worden sind und sich nur zögerlich halten.

Allerdings eröffnen sich damit Chancen für eine ersatzweise Festigung und Stärkung der Wohnnutzung. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus der Tatsache, dass sich der Quartiersbereich in attraktiver Nähe sowohl zum Stadtzentrum als auch zum Stadtrand mit Zugriff auf Grün- und Erholungsflächen befindet.

Besondere Potenzen liegen speziell in der Strukturierung des Saaleufers zwischen Meuschauer Mühle und der Brücke B181.

Die zentrale Position der Neumarktkirche (Station an der Straße der Romanik!) an der denkmalgeschützten Steinpfeilerbrücke stellt ein außerordentlich fremdenverkehrswirksames Pendant zur Silhouette des Dom-Schloss-Ensembles auf dem Burghügel dar. Unter Einbeziehung der Stadtumbaukonzepte für den Saalehang östlich der Ölgrube und mit weiterem Ausbau der touristischen Angebote entlang beider Uferzonen ist hier eine bedeutende Attraktivitätssteigerung dieses Stadtraumes möglich.

II-2.3. Bestandserfassung und Bewertung: Gebäude

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Bestandsdaten stellen eine Zusammenfassung der wohnungs- und gebäudebezogenen Quartierstatistiken dar und wurden im Rahmen von Standortbesichtigungen (August-Oktober 2001) durch eigene Zählungen ermittelt.

Tabelle 6: Wohnungs- und Gebäudedaten

Rahmenplangebiet	Quartierbereiche					Summe
	Zentrum	K.-Heinrich-Str.	Unteraltanb./Klia	Domberg	Neumarkt	
Anzahl WE ca.	518	387	444	285	216	1850
dav. leerstehend ca.	65	76	90	79	45	355
Hauptgebäude nach Bauart	136	109	72	94	98	509
dav. Altbauten	100	96	63	81	86	426
Montagebauten (Platte)	13	1	4	2	0	20
Neubauten (nach 1990)	23	12	5	11	12	63
Hauptgebäude nach Sanierungsstand						
neu	23	12	5	11	12	63
saniert	46	52	18	29	30	175
teilsaniert	39	27	30	29	34	159
unsaniert	28	18	19	25	22	112
Hauptgebäude nach Leerstand	20	15	12	18	15	80
Baulücken	9	5	3	4	10	31

Quelle: eigene Erhebungen, 2001

Quartierbereich „Zentrum“ (Quartiere 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13/14)

Die Leerstandsquote im Quartierbereich beträgt ca. 12,5% (65 von 518 Wohnungen). Damit liegt der zentrale Bereich der Altstadt deutlich unter dem Durchschnitt des Untersuchungsgebietes von ca. 19,2% (355 von 1.850 Wohnungen), was als Zeichen erfolgreichen Sanierungsfortschritts gerade im Schwerpunkt des Sanierungsgebietes zu werten ist.

Entsprechend der Zentrumsmerkmale sind reine Wohngebäude nur in geringstem Umfang vorhanden. Die Grundstücksüberbauung ist in den beiden traditionellen Haupteinkaufsbereichen Gotthardstraße und Kleine Ritterstraße außerordentlich hoch. In den übrigen bebauten Grundstücken bestehen zahlreiche weitere Nebengebäude.

In den vergangenen Jahren sind im Quartierbereich eine Reihe von Neubauten (meist mit überwiegend gewerblicher Nutzung), die teilweise verloren gegangene Raumkanten nachzeichnen, ansonsten jedoch zeitgemäße Akzente setzen (z.B. Klia-Passage, Bank- und Sparkassenbauten). Trotzdem sind stadtstrukturell wichtige Standorte weiterhin durch Leerstand und Verfall in ihrem Fortbestand gefährdet, wie z.B. in der Kleinen Ritterstraße und im Bereich Obere Burgstraße (Quartier 13).

Entwicklungsschwerpunkt der nächsten Zeit wird zweifellos die Bebauung der großen Brachfläche zwischen Gotthardstraße und Große Ritterstraße mit dem geplanten Thietmar-Forum und der Rekonstruktion des Kaufhauses Dobkowitz sein. Auch benachbarte, zur Klia angrenzende Grundstücke sind bereits teilweise beplant, lassen aber noch genügend Spielraum für konzeptionelle Neuordnungen im Rahmen des Stadumbaues.

Noch weitergreifende konzeptionelle Umstrukturierungen aus gleichem Anlass sind sanierungsgebietsübergreifend für den gesamten Südrand des Quartierbereiches an der Ölgrube, dem Marktplatz und zwischen Preußnerstraße, Brühl und Weißenfelser Straße erforderlich, wo sowohl bezüglich der Dichte des Baubestandes, baulichem Erscheinungsbild und urbaner Homogenität noch erhebliche Defizite erkennbar sind.

Quartierbereich „König-Heinrich-Straße“ (Quartiere 17, 18, 19, 20, 21)

Die Leerstandsquote im Quartierbereich beträgt ca. 19,6% (76 von 387 Wohnungen), was dem Durchschnitt des Untersuchungsgebietes entspricht.

Erfreulicherweise hat sich der Sanierungsfortschritt auf den Baubestand an der stark verkehrsbelasteten König-Heinrich-Straße und Teichstraße sowie in Bahnhofsnähe konzentriert, was dem Gebiet insgesamt aus öffentlichem Blickwinkel eine positive Ausstrahlung verleiht. Besonders die Nachkriegsbebauung zwischen dem Bahnhofsvorplatz und dem Rudolf-Breitscheid-Platz als Bindeglied zum städtischen Einkaufsbereich Gotthardstraße spielt hierbei eine führende Rolle.

Auch die Bahnhofstraße als direkte Verbindungsachse zum Dom-Schloss-Bezirk ist Schwerpunkt zahlreicher Sanierungs- und Neubaumaßnahmen (Telekom, Geschäftszentrum Tivoli u. a.).

Demgegenüber besteht im nördlich anschließenden Quartier 20/21 zwischen Poststraße und Siegfried-Berger-Straße noch größerer Sanierungs- und Neuordnungsbedarf. Schwerpunkte sind dort die Leerstands-beseitigung an den Quartierändern und die Verlagerung störender Nutzungen im Quartierinnenbereich (Feuerwehr).

Besonders nachteilig tritt die ausgedehnte Brachfläche an der Südostecke des Quartiers 20 in Erscheinung.

Die teilweise aufgelockerte Baustruktur des Quartierbereiches mit Mischgebietscharakter, durchsetzt mit Solitärgebäuden, zwingt nicht grundsätzlich zur Wiederbebauung vorhandener Baulücken oder solcher, die infolge Abbruchs nicht sanierungsfähiger Substanz neu entstehen werden. Oft ergeben sich aus der Eigenart der näheren Umgebung Ansatzpunkte für die Schließung von Raumkanten mit freiräumlichen Mitteln und Kombination mit weiteren Parkieranlagen auf den Privatgrundstücken. Auf diese Weise lassen sich besonders im entwicklungsbedürftigen Nordteil des Quartierbereiches attraktive Angebote für wohnverträgliche Firmen- und Büroansiedlungen, vorzugsweise im Bestand, darstellen.

Quartierbereich „Unteraltenburg/ Klia“ (Quartiere 24, 25, 26)

Im Quartierbereich beträgt die Leerstandsquote ca. 20,3% (90 von 444 Wohnungen). Eine Häufung ist vor allem bei unsanierten Gebäuden entlang der verkehrsbelasteten Dammstraße/ An der Hoffischerei festzustellen, aber auch im Zuge der Brauhausstraße/ Unteraltenburg. Die Plattenbauten innerhalb des Sanierungsgebietes sind weniger betroffen.

Ein Leerstandsproblem stellt das Gewerbegrundstück Unteraltenburg 26 (ehemalige Druckerei) dar, dessen Industriearchitektur nur noch auf geringen Teilflächen als Fitness-Center genutzt wird.

Weitere Schwerpunkte für die städtebauliche Neuordnung sind das Umfeld der Resource als ein zukünftiger Standort im touristischen Verkehrsgerüst sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen rund um den Eulenturm, die im Zuge der Umsetzung des Schulentwicklungsplanes Umnutzungen und auch bauliche Veränderungen erfahren sollen.

Im Zusammenhang mit dort möglichen Stadtumbaumaßnahmen soll auch die Umbaufähigkeit der Plattenbauten nördlich der Hälterstraße überprüft werden, um am Klia-Graben als einen der wertvollsten innerstädtischen Grünräume das Angebot an attraktiven Wohnnutzungen zu verbessern.

Der Einraumwohnblock Unteraltenburg 6 wird infolge seiner maßstabsprengenden Abmessungen am Aufgang zum Domberg/ Ständehaus und Schlossgarten als gravierender städtebaulicher Missstand empfunden.

Quartierbereich „Domberg“ (Quartiere 29, 30, 31, 32, 33, 34/27)

Die Leerstandsquote im Quartierbereich beträgt ca. 27,7% (79 von 285 Wohnungen). Dieser mit Abstand höchste Leerstandsanteil von allen Quartierbereichen im Untersuchungsgebiet resultiert vor allem aus den schlechten Bauzustandswerten und unzulänglichen Standortbedingungen der Bausubstanz entlang der Oberen Burgstraße, Domstraße und südlichen Unteraltenburg mit ihren teilweise gewerblichen Nutzungsanteilen.

Wegen der herausragenden Bedeutung für die städtebauliche Einbettung des Dom-Schloss-Bezirkes in das Stadtbild ist jedoch die Erhaltung dieser weitgehend denkmalgeschützten Gebäudesubstanz von vordringlicher Bedeutung. Überlegungen zu substanziellen Rückbaumaßnahmen können hier nur die Ausnahme bilden.

Sanierungsbedarf besteht aber auch noch bei weiteren Gebäuden im Quartierbereich. Obwohl eine Reihe der repräsentativen und meist historischen Gebäude bereits teil-, in einigen Fällen auch umfassend saniert sind, ist hier aufgrund der Größe und Komplexität der Objekte der Bedarf noch längst nicht gedeckt. Schwerpunkte sind vor allem im Dom-Schloss-Bereich, dem südlich anschließenden Gebäudebestand an der Dompropstei und dem Peterskloster zu setzen.

Gute Fortschritte sind dagegen bei der Sanierung der Bausubstanz im Zuge der Oberaltenburg/ Kloster zu verzeichnen. Die Wohn- und Nutzungsbedingungen sind hier bereits weitgehend mängelfrei.

Gegenstand von Überlegungen zur städtebaulich-räumlichen Neuordnung müssen die Bereiche zwischen dem ehemaligen Schlossgraben an der Hälterstraße und der Georgstraße sowie im Nordabschnitt der Unteraltenburg werden.

Hier sind sowohl Verkehrsprobleme für den Bereich Ständehaus/ Schloss/ Schlossgarten zu lösen als auch Stadtumbauanforderungen an das Plattenbaugebiet Unteraltenburg/ Rosental sanierungsgebietsübergreifend umzusetzen.

Quartierbereich „Neumarkt“ (Quartiere 36, 37, 38, 39).

Die Leerstandsquote im Quartierbereich beträgt ca. 20,8% (45 von 216 Wohnungen). Dies entspricht dem Durchschnittswert der Quartierbereiche König-Heinrich-Straße und Unteraltenburg/ Klia und weist darauf hin, dass der Neumarkt als Wohnstandort durchaus mit der Innenstadt mithalten kann.

Die Zahl darf jedoch nicht über den außerordentlich hohen Leerstand und desolaten Bauzustand der zahlreichen Nebengebäude hinwegtäuschen, die sich hinter den schmalen Parzellen der Hauptstraßenbebauung in die Grundstückstiefe staffeln und offensichtlich nicht mehr in vollem Umfang benötigt werden.

Dies liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit auch am stetigen Rückgang des ehemaligen Gewerbeanteils im Gebiet. Dadurch eröffnen sich Möglichkeiten für Entkernungen, die den Wohnwert der lang gestreckten, in den rückwärtigen Bereichen gut durchgrünter Grundstücke weiter nachhaltig steigern können.

Das gilt besonders für die Nachnutzung einer Reihe von leerstehenden Gewerbegrundstücken, z.B. Neumarkt 9, Neumarkt 32, Meuschauer Straße 3, aber auch für den dominanten Gebäudekomplex Neumarkt 36/38.

Besonders die drei letztgenannten Grundstücke, die in einem gemeinsamen räumlichen Zusammenhang zu sehen sind, eröffnen weitreichende Ansatzpunkte für eine bauliche und nutzungsbezogene Neuordnung.

Zu untersuchen ist auch die Frage, ob an den Südrändern der Quartiere 37 und 38 die dort in Ansätzen steckengebliebene bauliche Entwicklung entlang der Querstraße und verlängerten Krautstraße (Privatweg!) erneut aufgenommen werden sollte, wie es im Rahmenplanentwurf zum Neumarkt von 1997 dargestellt ist.

Neben einer Reihe leerstehender Vorderhäuser signalisieren auch vereinzelte Baulücken in den Straßenräumen Handlungsbedarf. Die Besonderheit des Quartierbereiches, über zahlreiche straßenseitige Hofeinfahrten zu verfügen, sowie sehr freiraumorientiert zu sein, zwingt aber nicht grundsätzlich zur Wiederherstellung streng geschlossener Gebäudereihen.

II-2.4. Bestandserfassung und Bewertung: Nutzung

Generell sollen die derzeitigen Nutzungsstrukturen des Sanierungsgebietes Innenstadt/Neumarkt nicht quartierbereichsbezogen analysiert werden, um den Überblickscharakter zu wahren und Defizite oder Missstände für das gesamte Analysegebiet schneller erkennen zu können.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Merseburg (derzeit im Aufstellungsverfahren Stand: September 1999) werden die bebauten Quartiere des Sanierungsgebietes überwiegend als Mischbauflächen dargestellt, nur die Bereiche nördlich der Hälterstraße zwischen Klia und Unteraltenburg sind als Wohnbauflächen gekennzeichnet.

Bereits der Rahmenplan Innenstadt Merseburg vom Oktober 1993 konstatierte eine vielfältige Nutzungsmischung von Wohnungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Handels- und Dienstleistungsstandorte sowie einiger gewerblicher Anlagen, verweist aber auch auf den hohen Anteil reiner Wohnbebauung, der durch die Bebauung der 70er und 80er Jahre entstanden ist.

Die folgende Tabelle differenziert die vorhandene Nutzung der Gebäude in den Analysequartieren entsprechend den jeweiligen Anteilen der Wohn- und gewerblichen Nutzung.

Tabelle 7: Differenzierung der Gebäudenutzung im Sanierungsgebiet

Quartier	Anzahl der Gebäude insgesamt	reine Wohnnutzung		überwiegend Wohnnutzung		überwiegend gewerbliche Nutzung		rein gewerbliche Nutzung		Gemeinbedarf	
		abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
1	5	-	-	2	40,0	1	20,0	2	40,0	-	-
2	15	3	20,0	7	46,7	2	13,3	2	13,3	1	6,7
3	19	1	5,3	13	68,4	1	5,3	1	5,3	3	15,7
4	11	-	-	8	72,7	3	27,3	-	-	-	-
5	17	5	29,4	8	47,1	1	5,9	3	17,6	-	-
6	22	2	9,1	7	31,8	8	36,4	5	22,7	-	-
7	28	3	10,7	11	39,3	7	25,0	4	14,3	3	10,7
13 + 14	20	6	30,0	9	45,0	1	5,0	2	10,0	2	10,0
Zwischen- summe QB Zentrum	137	20	14,6	65	47,4	24	17,5	19	13,9	9	6,6
17	19	4	21,1	7	36,8	3	15,8	2	10,5	3	15,8
18	13	1	7,7	5	38,5	3	23,1	3	23,0	1	7,7
19	34	6	17,6	10	29,4	8	23,6	7	20,6	3	8,8
20	36	13	36,1	7	19,4	5	13,9	2	5,6	9	25,0
21	7	2	28,6	2	28,6	1	14,3	-	-	2	28,6
Zwischen- summe QB K.-Heinr.-Str.	109	26	23,9	31	28,5	20	18,3	14	12,8	18	16,5
24	32	10	31,3	10	31,2	4	12,5	3	9,4	5	15,6
25	27	17	63,0	8	29,6	-	-	-	-	2	7,4
26	13	7	53,8	2	15,4	-	-	2	15,4	2	15,4
Zwischen- summe QB Unteralt./Klia	72	34	47,2	20	27,8	4	5,6	5	6,9	9	12,5

Quartier	Anzahl der Gebäude insgesamt	reine Wohnnutzung		überwiegend Wohnnutzung		überwiegend gewerbliche Nutzung		rein gewerbliche Nutzung		Gemeinbedarf	
29	20	12	60,0	6	30,0	-	-	-	-	2	10,0
30	15	3	20,0	-	-	-	-	1	6,7	11	73,3
31	28	16	57,2	7	25,0	-	-	3	10,7	2	7,1
32	4	3	75,0	-	-	-	-	1	25,0	-	-
33	16	10	62,5	4	25,0	1	6,2	1	6,3	-	-
34 + 27	13	9	69,2	-	-	1	7,7	-	-	3	23,1
Zwischen-summe QB Dornberg	96	53	55,2	17	17,7	2	2,1	6	6,2	18	18,8
36	22	15	68,2	5	22,7	-	-	2	9,1	-	-
37	21	17	81,0	3	14,3	-	-	-	-	1	4,7
38	33	24	72,7	4	12,1	2	6,1	3	9,1	-	-
39	22	17	77,3	3	13,6	-	-	2	9,1	-	-
Zwischen-summe QB Neumarkt	98	73	74,6	15	15,3	2	2,0	7	7,1	1	1,0
Gesamt	512	202	39,5	152	29,7	52	10,1	51	10,0	55	10,7

Quelle: eigene Erhebungen, 2001

II - 2.4.1. Wohnen

Die Wohnnutzung ist fast in allen Bereichen des Sanierungsgebietes vertreten, wobei reine Wohngebäude vorrangig nördlich der Achse Poststraße-Hälterstraße sowie am Neumarkt anzutreffen sind, während in den übrigen Gebieten die meisten Gebäude gemischt genutzt werden. Die meisten Neubauten der 50er Jahre (König-Heinrich-Straße) oder der 70er Jahre (z. B. am Entenplan oder am Markt) sind zwar Wohnhäuser, werden aber durch sogenannte Funktionsunterlagerungen (d.h. gewerbliche Nutzung im EG) ergänzt.

Auch im inzwischen sanierten Bestand der häufig gründerzeitlichen oder noch älteren Wohn- und Geschäftshäuser (z. B. Gotthardstraße) dominiert die Wohnfunktion in den Obergeschossen, während die Erdgeschosse durch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden.

Die nach 1990 errichteten Gebäudekomplexe (z. B. Klia-Passage, Tivoli-Center, Sparkasse) beherbergen zwar überwiegend Handels- und Dienstleistungsbetriebe, werden aber in den Obergeschossen und im Dach häufig durch Wohnungen ergänzt. Die größten Anteile an überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden finden sich demzufolge in den Quartieren 4, 6, 7 und 19, die solche Ladenpassagen beherbergen.

Der Wohnungsleerstand gerade in den zentralen Bereichen der Stadt ist bei entsprechendem Sanierungsfortschritt sehr gering (z. B. Quartier 3: < 4 %, Quartier 5: 7 %). Dieser Fakt demonstriert nachhaltig die große Bedeutung der innerstädtischen Wohnquartiere für die Wohnnutzung, auch wenn die Gebäude anteilig oder sogar überwiegend gewerblich genutzt werden.

Die im Rahmenplan von 1993 als Problem beschriebene Verdrängung der Wohnnutzung durch tertiäre Einrichtungen hat dazu geführt, dass in den meisten innerstädtischen Straßen die Gebäude zumindest im Erdgeschoss im weitesten Sinne gewerblich genutzt werden. Dieser Prozess findet auch gegenwärtig statt, muss aber angesichts der veränderten Rahmenbedingungen neu bewertet werden.

Die Nutzungsmischung bietet Chancen für die Schaffung einer lebendigen Innenstadt, verringert den Wohnungsleerstand und trägt zur Erhaltung der oft historisch wertvollen Bausubstanz (Gründerzeithäuser) bei.

II - 2.4.2. Handel und Gewerbe

29,7 % aller Hauptgebäude des Sanierungsgebietes werden teilweise gewerblich, 20,1 % sogar überwiegend oder rein gewerblich (einschließlich Handels- und Dienstleistungseinrichtungen) genutzt. Hinzu kommen zahlreiche Nebengebäude, die oft einer rein gewerblichen Nutzung dienen.

Gewerbliche Nutzungen im Sanierungsgebiet Innenstadt/Neumarkt beinhalten in den meisten Fällen tertiäre (Handel, Dienstleistungen) und quartäre (Versicherungen, Management) Einrichtungen, während produzierendes Gewerbe nur an wenigen Standorten anzutreffen ist (z. B. die Fa. M&M Metallbau Merseburg GmbH in der Querstraße im Neumarktbereich).

Damit sind im Sanierungsgebiet auch keine wesentlichen Immissionsbelastungen durch störende gewerbliche Einrichtungen zu erwarten.

Bereits im Rahmenplan 1993 wurde die innerstädtische Einkaufszone für den Bereich der Gotthardstraße und der angrenzenden Straßen konstatiert. Diese Einschätzung hat sich in den vergangenen 10 Jahren verstärkt. Die Fußgängerzone Gotthardstraße ist die traditionelle Einkaufsmeile der Merseburger Innenstadt, wobei sich in jedem Gebäude mindestens eine Handelseinrichtung befindet.

Die nordwestlich an die Gotthardstraße angrenzende Klia-Passage ergänzt die Nutzungsstruktur des Quartiers, die durch den Neubau des Thietmar-Forums am nordöstlichen Ende der Straße noch einmal entscheidend aufgewertet werden soll.

Der innerstädtische Einkaufsbereich findet seine Fortsetzung am Sonnenwinkel und im östlichen Teil der Preußnerstraße, am Entenplan, an der Nord- und an der Ostseite des Marktes sowie in der Kleinen und Großen Ritterstraße.

Wünschenswert wäre eine funktionale Anbindung dieser Einkaufsstraßen an das südlich des Sanierungsgebietes gelegene Brühl-Zentrum. Diese Anbindung könnte sowohl durch die geplante Errichtung eines Handels- und Dienstleistungszentrums auf der Marktsüdseite als auch durch die dringend erforderliche städtebauliche und funktionale Aufwertung des EDEKA-Supermarktstandortes in der Preußnerstraße erfolgen.

Die Handelseinrichtungen in der traditionellen Ladenstraße der Stadt, die als Funktionsunterlagerung der Wohngebäude in der südlichen König-Heinrich-Straße geschaffen wurde, haben in den vergangenen 10 Jahren eine wechselnde Geschichte erlebt. Die derzeit vorhandenen Geschäfte dienen vorrangig der Gebietsversorgung mit Lebensmitteln oder beherbergen Gaststätten.

Im Zusammenhang mit dem sanierten Straßenraum sind die Angebote aber attraktiv genug, um eine funktionale Anbindung der Gotthardstraße an den Bahnhof/ Busbahnhof zu gewährleisten.

Eine zweite gewerbliche Anbindung an das traditionelle Zentrum der Innenstadt hat sich in der Bahnhofstraße in Richtung Hölle entwickelt, wo Mitte der 90er Jahre das Tivoli-Center errichtet wurde. Dieser Wohn- und Geschäftskomplex weist eine lebendige Nutzungsmischung auf, innerhalb derer die Dienstleistungseinrichtungen dominieren (Versicherungen, Bildungsträger, Ärzte).

Die oberen Geschosse des Komplexes sind jedoch dem Wohnen vorbehalten, während im Erdgeschoss zahlreiche Läden lokalisiert sind.

Die räumliche Anbindung des Tivoli-Centers an den zentralen Einkaufsbereich Gotthardstraße erfolgt derzeit entweder über die Klija-Brücke am Breitscheidplatz und die Klija-Passage oder über die östliche Bahnhofstraße-Kleine Ritterstraße-Entenplan. Auch in der Kleinen Ritterstraße haben sich in nahezu allen sanierten bzw. teilsanierten Gebäuden traditionell mindestens im Erdgeschoss Handels- und Dienstleistungsbetriebe etabliert, wobei die Revitalisierung der leerstehenden Gebäude Kleine Ritterstraße 13 und 15 dringend erforderlich ist.

Das neue Thietmar-Forum an der Ecke Gotthardstraße/Entenplan wird nicht nur die größte innerstädtische Brachfläche beseitigen, sondern auch entscheidend das Angebot an innerstädtischen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen bereichern.

Die Wiedergewinnung und Neugestaltung eines attraktiven und urbanen Stadtzentrums ist für die Entwicklung der gesamten Stadt von elementarer Bedeutung. Die Innenstadt muss wieder Mittelpunkt des städtischen Lebens werden.

Im Gegensatz zu den anschließenden Randbereichen, in denen vorrangig nur eine wohnungsnaher Versorgung angestrebt werden sollte, kann das Stadtzentrum als traditioneller Einzelhandelsstandort unter Einbeziehung der bauhistorischen Werte die Voraussetzungen dafür schaffen, dass Einkaufen auch als Freizeitbeschäftigung verstanden wird ("Erlebniseinkauf").

Die Ausgangslage der Stadt Merseburg 1989 war in Bezug auf vorhandene Verkaufsflächen ungünstiger als die anderer ostdeutscher Städte.

Ein in der Bausubstanz intaktes und funktionsfähiges Kaufhaus war in der Innenstadt nicht vorhanden. Im Innenstadtbereich verfügte Merseburg über ca. 10.000 m² Verkaufsraumfläche. Die mit der Wiedervereinigung einsetzende Entwicklung des Saaleparks in Günthersdorf war für die gesamte Stadt Merseburg ein herber Schlag in ihrer regionalen Wettbewerbsfähigkeit.

Um dem Kaufkraftentzug entgegenzuwirken, forcierte die Stadt Anfang der 90er Jahre die Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in stadtperipherer Randlage.

In den letzten Jahren wurden große Anstrengungen unternommen, auch den innerstadtrelevanten Handel im Zentrum zu entwickeln.

So entstanden einige größere Handelseinrichtungen, wie z. B. das Einkaufszentrum am Brühl, das Kaufhaus Müller, die Kliapassage sowie die Buschpassage und das Geschäftshaus TIVOLI.

Das Zentrum verfügt derzeit über folgende Verkaufsraumflächen:

Tabelle 8: Verkaufsraumflächen im Stadtzentrum

	Verkaufsraumfläche in m ²		Sortimente
		davon Leerstand	
Einzelhandelsgeschäfte zwischen 15 und 350 m ²	ca. 8.200	979	Lebensmittel, Textilien, Lederwaren, Elektrowaren, Drogerieartikel, Sportartikel, Uhren und Schmuck, Schreibwaren, Bücher, Blumen, Geschenkartikel, Schuhe usw.
Einrichtungshaus	ca. 2.000		Möbel
Geschäftshaus TIVOLI	ca. 1.100	-	Lebensmittel, Textilien, Drogerie- waren
Bahnhof	ca. 647	52	Lebensmittel, Blumen, Presseer- zeugnisse
Einkaufszentrum Brühl	ca. 3.500	190	Lebensmittel, Lederwaren, Textilien, Drogeriewaren, Blumen, Geschenk- artikel
EDEKA-Markt Preußnerstraße	700	-	Lebensmittel, Schreib- und Spiel- waren
Klia-Passage	ca. 1.280	113	Textilien, Lebensmittel, Sportartikel, Schuhe, Geschenkartikel
Busch-Passage	ca. 200	55	Textilien, Kurzwaren, Schuhe, Blumen, Weinhandlung
Kaufhaus Müller	ca. 2.000	-	Drogerieartikel, Schreib-, Spiel- und Kurzwaren
Wohn- und Geschäfts- haus Preußnerstraße	ca. 695	-	Versandartikel, Elektronik
Lidl-Markt * König-Heinrich-Straße	ca.793	-	Lebensmittel, Drogerie-, Elektrowa- ren u.a.
	ca. 21.115	1.389 = 6,6 %	

Quelle: Stadtverwaltung, Amt für Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr, 6/2002, *8/2003

Allerdings muss eingeschätzt werden, dass die Struktur des Handels in der Innen-
 stadt noch weit entfernt davon ist, das städtebauliche Ziel eines funktionierenden
 Handelsbereiches zu erreichen.

Besonders das Fehlen eines Textilkaufhauses beeinträchtigt die gegenwärtige Han-
 delsstruktur im innerstädtischen Zentrum.

Die Innenstadt verfügt noch über zahlreiche unbebaute Brachflächen, deren Bebau-
 ung die entsprechende quantitative Anreicherung von Einzelhandelsflächen im
 Stadtzentrum ermöglichen könnte.

Wichtigstes Ziel der innerstädtischen Entwicklung ist jedoch die Verbesserung der qualitativen Ausstattung der vorhandenen Einrichtungen sowie die Sicherung eines breiten Sortimentsangebotes.

Das Zentrum einer Stadt wie Merseburg muss sich auszeichnen durch anspruchsvolle Einzelhandelseinrichtungen in Verbindung mit weiteren, die Innenstadt kennzeichnenden Funktionen, wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Tourismus usw.

Die flächendeckende Vielfältigkeit des Handels wird Grundvoraussetzung des angestrebten Zieles "Erlebniseinkauf" sein.

Aufbauend auf einer 1991 erstellten Handelskonzeption und dem 1993 erarbeiteten Rahmenplan Innenstadt strebt die Stadt Merseburg an, ca. 40.000 m² Verkaufsraumfläche im Stadtzentrum zu entwickeln.

Derzeit sind ca. 20.000 m² vorhanden, weitere ca. 7.500 m² sollen durch das Thietmar-Forum geschaffen werden.

In den nördlichen Bereichen des Sanierungsgebietes sind nur sehr wenige Läden lokalisiert - hier dominieren als Ergänzung zur Wohnfunktion die Dienstleistungseinrichtungen.

Völlig unzureichend ausgestattet mit Handelseinrichtungen ist auch der Neumarktbereich.

Besonders problematisch ist hier das Fehlen eines Lebensmittelladens zu bewerten. Im Vergleich zum Bearbeitungsstand des Rahmenplanes Neumarkt 1997, hat sich die Nutzungsstruktur des Neumarktes zugunsten der Wohnfunktion verändert. Mehrere gewerbliche Einrichtungen wurden geschlossen bzw. verlagert, z. B. die Metallbaufirma Lathan.

II-2.4.3. Soziale Infrastruktur

Im Sanierungsgebiet befinden sich folgende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie der Verwaltung:

Tabelle 9: Gemeinbedarfseinrichtungen im Sanierungsgebiet Innenstadt/ Neumarkt Stand 2002

Einrichtung	Standort	Träger	Lage im Quartierbereich
Jugendeinrichtungen			
KIZ "Rosental"	Seffnerstr. 1a	Stadt Merseburg	benachbart zu QB „Domberg“
Jugendfreizeitzentrum/Internetcafé JC Mampfe "Am Saalehang"	Am Saalehang 2	Stadt Merseburg	benachbart zu QB „Zentrum“
Sozio-kulturelle Jugendfreizeiteinrichtung "Tiefer Keller"	Tiefer Keller 3	Landkreis Merseburg-Querfurt	QB „Zentrum“
Schülerfreizeitzentrum	Lauchstädter Str. 11	Landkreis Merseburg-Querfurt	benachbart zu QB „K.-Heinrich-Str.“
Deutsche Pfadfinder St. Georg"	Unteraltenburg 14	Kirche	QB „Unteraltenb./Klia“
Jugendfeuerwehr	K.-Heinrich-Str. 19 b		QB „K.-Heinrich-Str.“
Einrichtungen zur Kinderbetreuung			
Kita Weinberg	Am Weinberg	Stadt Merseburg	benachbart zu QB „Domberg“
KG Josefsheim	Bahnhofstraße	Kath. Gemeinde St. Norbert	QB „K.-Heinrich-Str.“
Kirchliche Einrichtungen			
Dom St. Laurentius und Johannes	Domplatz	Evang. Kirche	QB „Domberg“
Stadtkirche St. Maximi	Grüner Markt	Evang. Kirche	QB „Zentrum“
Neumarktkirche St. Thomas	Neumarkt	Evang. Kirche	QB „Neumarkt“

Einrichtung	Standort	Träger	Lage im Quartierbereich
Kirchliche Einrichtungen (Fortsetzung)			
Katholische Kirche St. Norbert	Bahnhofstraße	Kath. Kirche	QB „K.-Heinrich-Str.“
Seniorenbegegnungstätte der Katholischen Kirchengemeinde St. Norbert	Bahnhofstraße 14	Kath. Kirche	QB „K.-Heinrich-Str.“
Katholische Jugendgemeinde	Bahnhofstraße 14	Kath. Kirche	QB „K.-Heinrich-Str.“
Friedhofskapelle	Neumarktfriedhof	Evang. Kirche	QB „Neumarkt“
Gemeindehaus, kirchliches Verwaltungsamt u. im Hinterhaus ev. Friedhofsverwaltung und Kirchspielverwaltung	Hälterstraße 30	Evang. Kirche	QB „Unteraltenb./Klia“
Pfarr- und Gemeindehaus	Unteraltenburg 14	Evang. Kirche	QB „Unteraltenb./Klia“
Pfarr- und Gemeindehaus und Superintendentur des Kirchenkreises Merseburg-Weißenfels	Domstraße 6	Evang. Kirche	QB „Zentrum“
Gemeindezentrum mit Kindergarten	An der Hoffischerei	Evang. Kirche	QB „K.-Heinrich-Str.“
Gemeindehaus der christlichen Versammlung e.V.	Obere Burgstraße 2		QB „Domberg“
Kulturelle Einrichtungen			
Kulturhistorisches Museum im Schloss	Domplatz 9, Schloss	Landkreis	QB „Domberg“
Musikschule	Domplatz 9, Schloss	Landkreis	QB „Domberg“
Schlossgartensalon und Schlossgarten	Mühlberg	Stadt	QB „Domberg“
Stadtbibliothek, Phonotek	König-Heinrich-Str. 20	Stadt	QB „K.-Heinrich-Str.“
Domstiftsarchiv	Domplatz 7	Domstift Naumburg	QB „Domberg“
Kreisarchiv	Domplatz 9	Landkreis	QB „Domberg“
AWO Bürgerhaus Begegnungstätte für Senioren	Neumarkt 5	Arbeiterwohlfahrt	QB „Neumarkt“
Soziale Einrichtungen			
Arbeiter-Samariter-Bund (Betriebshof)	An der Hoffischerei 7	ASB	QB „Unteraltenb./Klia“
Beratungsstelle für Ehe, Familien- und Erziehungsfragen	Dammstraße 3	Caritasverband, DRK	QB „Unteraltenb./Klia“
Caritas-Sozialstation	Marienstraße 5	Caritasverband	QB „K.-Heinrich-Str.“
Caritas Beratungsstelle Merseburg	Dammstraße 8	Caritasverband	QB „K.-Heinrich-Str.“
Jugendberatung bei der Polizei (JUBP)	Siegfried-Berger-Str.		QB „K.-Heinrich-Str.“
Kleiderkammer	Dammstr. 11	DRK	
Polizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Merseburg	Siegfried-Berger-Str. 10-12		QB „K.-Heinrich-Str.“
Sozialverband VdK Sachsen-Anhalt e.V.	Domplatz 9		QB „Domberg“
Schuldnerberatung der Diakonie	Hälterstr. 19	Diakonie	QB „Unteraltenb./Klia“
Schwangerschaftsberatungsstelle der AWO	Neumarkt 5	Arbeiterwohlfahrt	QB „Neumarkt“
Schulische Einrichtungen			
GS "Im Rosental"	Rosental 12	Stadt Merseburg	benachbart zu QB „Domberg“
GS "Saalehang"	Am Saalehang 1	Stadt Merseburg	benachbart zu QB „Zentrum“
Sekundarschule "Goethe"	Schulstr. 7	Landkreis	QB „Unteraltenb./Klia“
Sekundarschule "Im Rosental"	Rosental 12	Landkreis	benachbart zu QB „Domberg“
Domgymnasium Haus II	Domplatz 4	Landkreis	QB „Domberg“
Herdergymnasium	Am Saalehang 1	Landkreis	benachbart zu QB „Zentrum“
Sonderschule für Lernbehinderte	Bahnhofstr. 9	Landkreis	QB „Unteraltenb./Klia“
Berufsbildende Schule II	Oberaltenburg 4	Landkreis	QB „Domberg“
Berufsbildende Schule I	Unteraltenburg 12	Landkreis	QB „Unteraltenb./Klia“
sonstige Bildungseinrichtungen			
Kreisvolkshochschule Merseburg-Querfurt	Schulstraße 7	Landkreis	QB „Unteraltenb./Klia“
Europäische Wirtschafts- und Sprachakademie	Domplatz 3	privat	QB „Domberg“

GfM Gesellschaft für Mikroelektronik mbH	Siegfried-Berger-Str. 3a	privat	QB „K.-Heinrich-Str.“
Einrichtung	Standort	Träger	Lage im Quartierbereich
Sporthallen			
Sporthalle "Am Saalehang"	Am Saalehang 1	Stadt Merseburg	benachbart zu QB „Zentrum“
Sporthalle "Am Eulenturm"	Brauhausstraße	Stadt Merseburg	QB „Unteraltenb./Klia“
Altenburger Turnhalle	Siegfried-Berger-Str. 5/7	Stadt Merseburg	QB „K.-Heinrich-Str.“
Brauhaus-Turnhalle	Brauhausstraße	Stadt Merseburg	QB „Unteraltenb./Klia“
Verwaltungseinrichtungen und sonstige			
Amtsgericht	Kloster 4		QB „Domberg“
Feuerwehr	K.-Heinrich-Str. 19 b	Stadt Merseburg	QB „K.-Heinrich-Str.“
Finanzamt	Bahnhofstraße 10		QB „Zentrum“
Landkreisverwaltung mit Nebenstellen z.B. Jugendamt Sozialamt	Domplatz 9, Schloss Kloster 5 Domstraße 4		QB „Domberg“
Polizeidirektion Merseburg	S.-Berger-Str. 10-12		QB „K.-Heinrich-Str.“
Stadtverwaltung mit Nebenstellen z.B. Planungsamt/Bauämter Sozialamt/Ordnungsamt/ Gewerbeamt Umweltamt	Lauchstädter Str. 1-3 Lauchstädter Str. 6 S.-Berger-Str. 5-7 Lauchstädter Str. 10		QB „K.-Heinrich-Str.“

Quellen: Stadtverwaltung 2002
- Flächennutzungsplan, 1999 -
- Projekt "Soziale Stadt Merseburg", 1999
- Sozialer Wegweiser für die Stadt Merseburg, Merseburg 1999, Broschüre
Verein Vorruhestand der Chemieregion (e.V.)

Eine Analyse der Lokalisation von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (vgl. Bestandsplan „Nutzung“) zeigt deutlich, dass das Stadtzentrum westlich der Saale sehr gut ausgestattet ist, während sich in den Wohngebieten um die Neumarktstraße so gut wie keine derartigen Einrichtungen befinden. Dieses Defizit speziell im Betreuungsbereich schwächt derzeit trotz der fußläufigen Erreichbarkeit des Stadtzentrums die Attraktivität der Neumarktsiedlung als Wohnstandort für junge Familien mit Kindern.

Insgesamt weist das Stadtzentrum eine Vielzahl von kulturellen, sozialen und kirchlichen Angeboten auf, wobei sich die Einfluss- und Einzugsbereiche der Einrichtungen häufig über die gesamte Stadt erstrecken.

Etwas ungünstiger ist jedoch die Ausstattung des Sanierungsgebietes mit schulischen Einrichtungen einzuschätzen, da sich in der Innenstadt keine einzige Grundschule befindet. Die Grundschüler des nördlichen Teils des Sanierungsgebietes werden in der Grundschule "Im Rosental" beschult, während die Grundschüler des südlichen Teils die Grundschule "Saalehang" besuchen.

Nach Einschätzung des Schulamtes der Stadt sind diese Grundschulstandorte trotz vielleicht etwas längerer Wege für die Schüler ideal, da die Schulen lärm- und verkehrsgeschützt liegen und auch über schulnahe Frei- und Sportflächen verfügen.

In der Schulstraße befindet sich derzeit die einzige Sekundarschule der Innenstadt, die Goethe-Schule. In diesem Gebäude sind außerdem die Unterrichtsräume der Kreisvolkshochschule untergebracht.

Im Unterschied zu den Grundschulen ist die Sekundarschule sehr unzureichend mit Frei- und Pausenflächen ausgestattet. Es fehlen schulnahe Sport- und Spielflächen, ein Fahrradhof und Stellflächen für PKW. Außerdem ist die Schule durch die Lage in der dicht überbauten Innenstadt verkehrsbelastet. Nach Angaben des Schulamtes

der Stadt (Träger der Grundschulen ist die Stadt) und des Schulverwaltungsamtes des Landkreises, (Träger der Sekundar-, Sonderschulen und Gymnasien) bleibt die Sekundarschule aber entsprechend der aktuellen Schulentwicklungsplanung bestehen.

Der Stadt ist bekannt, dass seitens des Landkreises langfristig vorgesehen ist, den innerstädtischen Schulstandort Bahnhofstraße 9 (Sonderschule für Lernbehinderte) aufzugeben und die Schüler am Schulstandort "Im Rosental" aufzunehmen. Voraussetzungen dafür sind die dringend erforderliche Gestaltung der Freiflächen um die Schulen im Rosental sowie ein entsprechendes Nutzungskonzept für das verbleibende Gebäude in der Bahnhofstraße.

Als sehr problematisch wird derzeit die Situation der im Gebiet befindlichen Sporthallen eingeschätzt. Die Sporthalle "Am Eulenturm" in der Brauhausstraße und die benachbarte Brauhausturnhalle werden derzeit intensiv durch den Schulsport, aber auch von zahlreichen Vereinen genutzt, wobei manche Hallensportarten derzeit sogar nur dort möglich sind. Nach Angaben der Stadtverwaltung wurde die Brauhausturnhalle inzwischen teilsaniert, während die Sporthalle "Am Eulenturm" und besonders die Altenburger Turnhalle einen schlechten Bauzustand aufweisen, wobei letztere aus diesen Gründen für sportliche Zwecke nicht mehr nutzbar ist. Die Ausweisung als Baudenkmal (die Turnhalle entstand Anfang des 20. Jahrhunderts und gehörte ursprünglich zur 1944 kriegszerstörten Altenburger 1. Volksschule) steht einem Abriss des Gebäudes jedoch entgegen.

Zahlreiche Gebäude in der Merseburger Innenstadt werden für Verwaltungszwecke genutzt, wobei die Ämter der Stadtverwaltung und der Landkreisverwaltung auf mehrere Standorte verteilt sind. Dabei birgt die Funktion als Gemeinbedarfseinrichtung besonders für große, historische und denkmalgeschützte Objekte sowohl Vor- als auch Nachteile. Die ständige öffentliche Nutzung trägt zur Erhaltung und auch Instandhaltung der Objekte bei, allerdings sind aufgrund chronisch knapper öffentlicher Kassen kaum eines der repräsentativen Verwaltungsgebäude oder die genutzten Stadtvillen umfassend saniert worden, so dass hier erheblicher Nachholbedarf besteht.

Probleme der fehlenden Nachnutzung gibt es auch mit leerstehenden ehemaligen Verwaltungsgebäuden (z.B. früheres Amtsgericht/Arbeitsamt in der Poststraße) oder Bereichen, aus denen die öffentliche Nutzung mittelfristig ausgelagert werden soll (z.B. Areal der Feuerwehr in der König-Heinrich-Straße).

II-2.5. Bestandserfassung und Bewertung: Verkehr

II-2.5.1 Individualverkehr (Straßen- und Fußwegenetz)

Hauptgerüst für die verkehrliche Erschließung der Innenstadt sind die
Bundesstraße 181 im Süden, außerhalb des
Weißenfelser Straße Untersuchungsgebietes,
und König-Heinrich-Straße im Westen.

Diese Straßenzüge haben den Charakter von Hauptverkehrsstraßen und sind als solche auch in den entsprechenden Beschlüssen zum Verkehrskonzept verankert. Die direkten Ein- und Ausfahrten zum Sanierungsgebiet erfolgen über die Knotenpunkte

König-Heinrich-Straße/ Lindenstraße,
König-Heinrich-Straße/ Bahnhofstraße,
Rudolf-Breitscheid-Platz/ Teichstraße,
Naumburger Straße (B181)/ Sixtistraße,
Naumburger Straße (B181)/ Brühl und
Naumburger Straße (B181)/ Neumarkt.

Das daran anschließende innerstädtische Straßennetz ist teilweise als Einbahnstraßensystem organisiert und weist in Abhängigkeit von seiner historischen Entstehungszeit unterschiedliche Profile auf:

Im Quartierbereich Zentrum ist infolge der mittelalterlichen Stadtstruktur das Straßengefüge äußerst kleinteilig, etwas unübersichtlich und für die Ansprüche des modernen Autoverkehrs nur noch bedingt geeignet. Straßenbäume fehlen im mittelalterlichen Stadtkern fast vollständig.

Bessere Ausgangswerte bieten die nördlichen Quartierbereiche der Stadterweiterung durch die regelmäßige Geviertausbildung und komfortable Profilbemessung mit breiteren Gehwegen. Hier sind auch reihen- oder alleeartige Straßenbaumbestände, teilweise stark überaltert, anzutreffen.

Auch im Neumarkt und im Dombergbereich sind die Verhältnisse klarer: Hier reduziert sich die Erschließung auf Mittellagen und gehorcht ansonsten den topografischen Standortbedingungen.

Die Tradition der Neumarktbrücke als historischer Stadteingang aus östlicher Richtung (Raum Leipzig) und die gegenwärtig noch relativ freizügige Vernetzung der Innenstadtstraßen müssen, wie Verkehrszählungen zeigen, als ernstzunehmendes Konfliktpotenzial für die Aufenthaltsqualität in der Altstadt gesehen werden, weil hier störender Abkürzungsverkehr besteht: Anstatt die B181 zu benutzen, sucht sich ein erheblicher Verkehrsanteil Wege durch die Innenstadt und belastet besonders die Obere Burgstraße, Domstraße, Neumarkt usw. Hier ist die konsequente Bindung an die Bundesstraße oder die Organisation verträglicherer Varianten dringend erforderlich.

Wirksame bauliche verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Mischverkehrsflächen, Fahrbahneinengungen, Aufpflasterungen oder flächenhafte Geschwindigkeitseinschränkungen sind im Sanierungsgebiet bisher trotz umfangreicher Straßen- und Gehwegsanierungen erst gering eingesetzt worden.

Der Bereich des Bahnhofsvorplatzes wurde in den vergangenen zwei Jahren in großen Teilen umgestaltet, was besonders die Ein- und Ausfahrbedingungen im Busbahnhofsbetrieb entscheidend verbessert hat. Auch die ehemals konflikträchtige

Kreuzung Rudolf-Breitscheid-Platz ist durch den Umbau zum Kreisverkehr erfolgreich entschärft worden.

Das Fußwegenetz im Sanierungsgebiet ist zum überwiegenden Teil an das System der öffentlichen Straßenräume in Form von fahrbahnbegleitenden Gehwegen gebunden.

Separate Gehwege sind nur im Zuge des Klia-Grünzugs ausgebaut oder verlaufen auf untergeordneten Wirtschaftswegen entlang der Saaleufer und am Rande der Neumarktsiedlung.

Als Besonderheit im Innenstadtgebiet sind allerdings verschiedene Treppenanlagen im Bereich des Domberges zu erwähnen, die aufgrund der topografischen Situation vom Straßennetz getrennt sind und überwiegend historische Wegebeziehungen verdeutlichen (z. B. von der Oberen Wasserkunst zur Königsmühle, von der Dompropstei zur Neumarktbrücke u.a.)

Bis auf die sanierte Treppenanlage an der Wasserkunst sind an den genannten separaten Wegeverbindungen bisher lediglich Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Im Gegensatz dazu sind fahrbahnbegleitende Gehwege im Rahmen der Sanierung der betreffenden Straßenräume mit erneuert oder teilweise auch als vorgezogene Maßnahmen umgestaltet worden.

Entsprechende Aussagen zum Sanierungsstand der öffentlichen Straßen und Plätze sind dem Bestandsplan "Zustand" zu entnehmen.

Zwischen dem Vorplatz an der Klia-Passage, der Gotthardstraße, Entenplan und Marktplatz/ Brühl-Zentrum besteht eine Fußgängerzone, die den Quartierbereich in seiner Aufenthaltsqualität deutlich aufwertet. Die Umgestaltung des Entenplans befindet sich gegenwärtig in der Planung.

Eine fußgänger- und vor allem touristenfreundliche Vernetzung des Altstadtmittelpunktes mit dem Dom-Schloss-Ensemble ist jedoch trotz weitgehender Sanierung der beteiligten Straßenzüge vor allem wegen der uneingeschränkten Freigabe für Durchgangs- und Parksuchverkehr und der damit verbundenen verminderten Benutzerfreundlichkeit für Fußgänger gegenwärtig noch nicht gegeben.

Auch die Attraktivität der fußläufigen Anbindung des Dom-Schloss-Bereiches aus Richtung Bahnhof bzw. der zentralen Haltestelle der Straßenbahnüberlandlinie Halle-Bad Dürrenberg (Hölle) sowie das Spazierwegeangebot auf dem Domberg selbst entspricht bei weitem nicht der herausragenden Bedeutung des historischen Wahrzeichens der Stadt und den daraus erwachsenden touristischen Anforderungen.

II-2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Straßenbahnlinie Halle-Merseburg –Bad Dürrenberg (HAVAG) erschließt das Untersuchungsgebiet parallel zur König-Heinrich-Straße über die Straßenfolge Weiße Mauer - An der Hoffischerei – Dammstraße – Hölle und verläuft danach südlich in der Weißenfelser Straße. Die Linie gehört mit zur Mitteldeutschen Verkehrsverbund GmbH (MDV).

Für das Sanierungsgebiet relevante Haltestellen befinden sich am Basedow-Klinikum, Lindenstraße, Hölle (Merseburg-Zentrum). Die kürzeste Entfernung bis zum östlichen Quartierend Neumarkt beträgt ca. 1000m Luftlinie, innerhalb der Innenstadt ansonsten maximal 500m.

Die Stadtbuslinien des Betreibers PNVG (Mitglied im MDV) beginnen und enden am Busbahnhof (Quartierbereich König-Heinrich-Straße), der gleichzeitig als Schnittstelle zur Deutschen Bahn AG ausgebaut worden ist.

Für das Sanierungsgebiet relevant ist in erster Linie dieser Umsteigepunkt, da von dort aus sämtliche Ziele im Stadtbusverkehr direkt angesteuert werden. Die maximalen Entfernungen zum nördlichen und östlichen Rand des Sanierungsgebietes betragen von hier ca. 1000m (Kloster) und 1.300m Luftlinie (Neumarkt).

Etwas günstiger liegen die Bushaltestellen Gotthardstraße, Brühl und Rischmühlensinsel (Linie B Merseburg Süd/ Elisabethhöhe und Linie O Meuschau), alle am Südrand des Sanierungsgebietes.

Der Quartierbereich Neumarkt wird mit der Linienführung nicht direkt berührt.

Eine City-Bus-Erschließung des Einkaufs- und Geschäftszentrums oder des Domberges mit seinem Verwaltungszentrum und touristischen Anziehungspunkten besteht nicht.

Die Trasse der Bahnlinie Erfurt-Berlin (kein ICE-, IC- oder IR-Halt in Merseburg!) riegelt den Innenstadtbereich stark vom westlichen Stadtgebiet ab. Die beiden Straßenunterführungen (Teichstraße, Nähe Rudolf-Breitscheid-Platz) und König-Heinrich-Straße (nördlich außerhalb des Sanierungsgebietes) sind über 900m voneinander entfernt. Dazwischen stellen zwei nicht behindertengerechte, schlecht ausgebaute Fußgängertunnel in der Lauchstädter Straße (Sanierung 2002 geplant) und Lindenstraße/ August-Bebel-Straße die Verbindung zum Stadtteil Merseburg West her.

Das Bahnhofsgebäude verfügt über keine eigene Gleisunterführung. Eine Studie zur Prüfung eines Westausgangs ist 2001 wegen fehlender wirtschaftlicher Voraussetzungen wieder abgebrochen worden.

II-2.5.3 Radverkehr

Der Saaleradwanderweg soll eine überregional wirksame Radverbindung zwischen allen Ländern herstellen, die durch die Saale berührt werden. Im Bereich Merseburg wurden Teilstücke bereits zur Nutzung freigegeben, die als Zwischenlösung bis zur endgültigen Fertigstellung auch durch das Sanierungsgebiet führen.

Der innerstädtische Abschnitt verläuft gegenwärtig über

Oberaltenburg (Station Schlossgarten),

Saaleufer unterhalb des Domberges (Station Neumarktkirche und Dombezirk),

Ölgrube und Marktplatz (Station Zentrum) und weiter nach Süden.

Er wird außerhalb des Uferwegs überall auf den Fahrbahnen geführt, was hinsichtlich der überregionalen Bedeutung der Fernverbindung nur als Zwischenlösung gelten sollte.

Die Mitbenutzung der Fahrbahnen gilt allgemein auch für das übrige innerstädtische Radwegenetz, nur die König-Heinrich-Straße und Teichstraße sind wegen der überdurchschnittlichen Verkehrsbelegung mit separaten Radstreifen ausgestattet worden.

II-2.5.4 Ruhender Verkehr

Das Abstellen von Personenkraftwagen erfolgt im Sanierungsgebiet im Regelfall als Straßenparken, zum Teil unter Mitnutzung von Gehwegen.

Verbreitet ist auch die „wilde“ Inanspruchnahme von Brachflächen und Baulücken. Eine Reihe von Baulücken ist zwischenzeitlich zu regulären Parkplätzen umgenutzt worden oder wurden in der Vergangenheit mit Reihengaragen bebaut.

Die räumliche Verteilung von Anlagen des ruhenden Verkehrs und das von ihnen ausgehende Konfliktpotenzial sind im Vergleich der einzelnen Quartierbereiche sehr unterschiedlich ausgeprägt:

Quartierbereich „Zentrum“

Hier fällt die vergleichsweise große Zahl von Parkhäusern/ Tiefgaragen mit öffentlichem oder gewerblich gebundenem Platzangebot auf. Dies resultiert aus der absoluten Konzentration gewerblicher Nutzungen, aus der Not hoher Bebauungsdichte und nicht zuletzt aus der verstärkten Neubautätigkeit mit ihrem Stellplatznachweiszwang (mit dem Erlass einer Stellplatzablösesatzung 2002 erleichtert).

Darüber hinaus sind im Rahmen der Wohnungsbaumaßnahmen der achtziger Jahre zahlreiche ebenerdige Stellplätze im Umfeld der Plattenbauten hergestellt worden, die zwar tagsüber als Parkraum für Zentrumsbesucher mitgenutzt werden können, gleichzeitig jedoch eine wünschenswerte urbane Verdichtung im Bereich der historischen Altstadt einschränken.

Erlaubtes Straßenparken spielt angesichts der geringen Straßenquerschnitte und der als Fußgängerzonen gewidmeten Bereiche nur eine untergeordnete Rolle und stellt keinen gravierenden städtebaulichen Mangel in diesem Quartierbereich dar.

Das wilde Parken auf den ausgedehnten Brachflächen beeinträchtigt dagegen außerordentlich Funktion und Erscheinungsbild des Quartierbereiches und ist in der gezählten Größenordnung keinesfalls auf künftige Stellplatzbilanzen anrechenbar, da im Zentrum der Wiederaufbau verstärkt unterstützt werden soll.

Kleinteilige Stellplätze und Einzelgaragen in privaten Hofräumen sind im Altbausektor aus Platzmangel kaum ausgeprägt, was die Voraussetzungen für weiterführende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im engeren Stadtzentrum begünstigt.

Quartierbereich „König-Heinrich-Straße“

Die ausreichend bemessenen Querschnitte erlauben in fast allen Straßenräumen das Parken am Straßenrand. In sanierten Abschnitten sind dafür auch Parkbuchten angelegt worden.

Im Gebiet befinden sich mehrere Tiefgaragen, von denen aber nur im Neubaukomplex des Geschäftszentrums Tivoli auch öffentliche Stellplätze angeboten werden.

Dafür verfügt der Süden des Quartierbereiches (Lauchstädter Straße, Busbahnhof) über zwei größere Parkplätze in Bahnhofs- und Zentrumsnähe. Die Stellplatzanlage Lauchstädter Straße weist keine sanierungsrelevanten Mängel und Missstände auf, der Parkplatz am Busbahnhof hingegen ist hinsichtlich Oberfläche und Eingrünung dringend sanierungsbedürftig.

Nördlich des Bahnhofsgebäudes soll außerhalb des Sanierungsgebietes ein Park-& ride-Parkplatz für Kunden der Deutsche Bahn AG eingerichtet werden.

Ansonsten sind die Privatgrundstücke im Gebiet mit zahlreichen kleinen Gruppenstellplätzen und Garagenbauten durchsetzt, die in den nicht stark überbauten Quartieren kaum Störpotenzial entfalten und zu einer akzeptablen Aufspaltung des Parkraumbedarfs auf private und öffentliche Flächen beitragen.

Im Rahmen der privaten Grundstückssanierung sind diese Anlagen ggf. in die Umgestaltungsmaßnahmen einzubeziehen.

Quartierbereich „Unteraltenburg/ Klia“

Schwerpunkt des öffentlichen Stellplatzangebotes ist der Bereich um die Ressource (Quartier 24). Dieser Standort hat wegen seiner günstigen Lagebeziehung zum Dom-

Schloss-Ensemble bereits jetzt erhebliche Bedeutung für den Fremden- und Behördenverkehr. Gegenwärtig sind die Mehrzahl der dort vorhandenen Stellplätze aber noch unsaniert bzw. ungeordnet.

Tiefgaragen oder Parkhäuser bestehen im Quartierbereich gegenwärtig nicht, ebenso nur beschränkt Stellplätze und Einzelgaragen auf privaten Wohngrundstücken, da der Anteil an Hausdurchfahrten oder Hofeinfahrten relativ gering ist.

An den Plattenbaustandorten sind blocknahe Stellplätze nur in unzureichender Anzahl vorhanden, was die nachhaltige Attraktivität dieser Gebäude als zentrumsnahe Wohnlage beeinträchtigt.

Straßenparken ist überwiegend zugelassen. Reduzierungen bei zukünftigen Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum müssen einkalkuliert werden, damit ein ausgewogener Interessenausgleich hinsichtlich Straßenraumbegrünung, Fußgängerfreundlichkeit (Wegebeziehungen Innenstadt-Domberg!) und Parkraumbedarf der Anwohner gewahrt bleibt.

Quartierbereich „Domberg“

Hauptproblem des ruhenden Verkehrs im Quartierbereich Domberg ist die Konzentration von Verwaltungs- und Kultureinrichtungen in einer topografisch exponierten und zugleich beengten zentrumsnahen Lage.

Zwar lässt sich der touristisch orientierte Bedarf auch am Fuße des Burghügels (Ressource, Ölgrube u. ä.) abfangen, wodurch der Besucher gezielt über attraktive Fußwegebeziehungen zum Zielort geführt werden kann.

Bei Kulturveranstaltungen (Dom, Schlosshof, Schlossgarten) müssen jedoch auch auf dem Bergplateau angemessene ortsnahe Kapazitäten angeboten werden. Diese Voraussetzungen sind zur Zeit noch nicht ausreichend gegeben.

Besonders nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Ständehaus ist in diesem Bereich mit erheblich zunehmenden Defiziten zu rechnen.

Hauptverursacher des Stellplatzbedarfs im Schlossbereich ist jedoch das Landratsamt mit seinen Beschäftigten und dem Dienst- und Besucherverkehr.

Für beide Zielgruppen sind die Bedingungen zur Zeit ungenügend. Durch Straßenparken im umliegenden Straßennetz wird versucht, das Problem zu mindern.

Die weiteren Bedarfsschwerpunkte im Quartierbereich, das Radisson-Hotel und Amtsgericht, belasten dagegen den öffentlichen Parkraum weniger, da ihr Bedarf weitgehend auf den eigenen Grundstücken gedeckt werden kann.

Die offene Bebauung zwischen Schlossgartensalon und Kloster verfügt auf den Grundstücken bzw. im Umfeld der dort errichteten Plattenbauten über ausreichende Stellplatz- und Garagenkapazitäten.

Schlechte Bedingungen herrschen hingegen im Zuge der kleinteiligen Bebauung am westlichen und südlichen Fuß des Dombergs (Unteraltenburg, Domstraße/ Obere Burgstraße), wo aufgrund fehlender Grundstücksflächen oder verkehrsorganisatorischer Zwänge ein wohnungsnahes Abstellen kaum möglich ist.

Quartierbereich „Neumarkt“

Im Gegensatz zu den teilweise kritischen Bedingungen in der Innenstadt ist der ruhende Verkehr im Quartierbereich Neumarkt relativ unproblematisch.

Neben dem Straßenparken im Hauptstraßenzug verfügen aufgrund ihrer historischen Nutzungsmerkmale viele Gebäude über Hausdurchfahrten oder Hofeinfahrten und sind oftmals auch rückwärtig zu erreichen.

In der Folge haben sich auf den Grundstücken zahlreiche Garagen und Einstellplätze entwickelt, die zwar in Zustand und Anordnung teilweise Missstände darstellen, aber bei Neuordnung durchaus zur Deckung des Eigenbedarfs ausreichen.

Kritischer sind die zahlreich in den Randbereichen der Neumarktsiedlung entstandenen Reihengaragenanlagen zu bewerten, die oftmals nicht von den Neumarktbewohnern genutzt werden. Hier sind Bereinigungen zur Attraktivitätssteigerung des Standortes unumgänglich.

Das Fehlen eines geeigneten Besucherparkplatzes an der Neumarktkirche als wichtige Station an der Straße der Romanik stellt eine erhebliche Funktionsschwäche am westlichen Quartierend dar.

Dadurch können optimale Ansatzpunkte für die Erschließung des Domberges über die Waterloo-Brücke und den anschließenden Treppenaufgang zur Dompropstei nicht genutzt werden.

Stellplatzbestand

In der nachfolgenden Tabelle sind die Stellplatzzählungen in den Einzelquartieren zu Quartierbereichen zusammengefasst und aufaddiert worden.

In der Summe ergibt sich daraus der gesamte private und öffentliche Stellplatzbestand im Rahmenplangebiet zum Zeitpunkt der Bestandserfassung (8-10/ 2001, einschl. Standort Lidl-Markt König-Heinrich-Straße).

Er enthält sowohl wohnungsbezogene als auch gewerblich gebundene Stellplätze. Dies ist bei der Kapazitätsplanung zu berücksichtigen.

Tabelle 10: Stellplatzbestand im Sanierungsgebiet (Erfassung August-Oktober 2001)

Rahmenplangebiet	Quartierbereiche					Summe
	Zentrum	K.-Heinrich-Str.	Unteraltenb./Klia	Burgberg	Neumarkt	
Stellplätze auf Privatgrundstücken	573	639	184	306	291	1993
dav. saniert/ neu	227	335	96	122	134	914
unsaniert	115	179	53	160	122	629
auf Brachflächen	231	125	35	24	35	450
Garagen auf Privatgrundstücken	30	126	48	70	184	458
dav. saniert/ neu	9	30	18	19	21	97
unsaniert	21	96	30	51	163	361
Stellplätze im öffentlichen Straßenraum	177	375	213	227	100	1092
dav. saniert/ neu	9	243	0	27	0	279
unsaniert	168	132	213	192	100	805
Plätze in Parkhäusern/ Tiefgaragen	363	106	17	37	0	523
dav. öffentlich	232	25	0	0	0	257
nichtöffentlich	131	81	17	37	0	266
				Gesamt		4066

Quellen: Stadtverwaltung 2002 und eigene Erhebungen, 2001

Die auf Privatgrundstücken vorhandenen, unsanierten Stellplätze werden im Zuge von Sanierungsmaßnahmen oder Umnutzungen voraussichtlich wieder in ähnlicher Größenordnung entstehen. Andererseits ist davon auszugehen, dass wildes Parken auf Brachflächen in jedem Fall in Abhängigkeit von einer Neubebauung oder Umnutzung aufgegeben oder zumindest stark reduziert wird.

Die Erhaltung von unsanierten Privatgaragen ist dagegen differenzierter zu betrachten: Hier muss in Abhängigkeit von Entkernungsmaßnahmen oder einer baulichen Neuordnung mit größeren Abgängen gerechnet werden, zumal viele Altgaragen minderwertig und zu klein sind oder wegen ihrer Fremdnutzung gar nicht für die Bedarfsdeckung im Sanierungsgebiet zur Verfügung stehen.

Die Zahl der Stellplätze im unsanierten öffentlichen Straßenraum wird sich im Rahmen weiterer Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich reduzieren. Mögliche Verluste sind in der Folge von Profilumgestaltungen und der angestrebten flächenhaften Verkehrsberuhigung zugunsten einer intensiveren Verflechtung des Dom-Schloss-Bereiches mit der Altstadt unvermeidlich.

Der Stellplatzbestand in Parkhäusern/ Tiefgaragen resultiert ausnahmslos aus dem Neubaugeschehen seit 1990. Ein weiterer Zuwachs, vor allem für den Verwaltungs- und Fremdenverkehrssektor ist erforderlich.

Der zum Zeitpunkt der Bestandserfassung bestehende Stellplatzbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

Tabelle 11: Ermittlung Stellplatzbedarf (zum Erfassungszeitpunkt August-Oktober 2001)

Nr.	Bedarfsquelle	Adressen	Basis (Anzahl, Plätze Nutzfläche etc.)	Richtwert	Stellplatzbedarf	
					Einzelpos.	Gesamt
1.	Wohnungen		1.850 WE	1/WE		1.850
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- u. Praxis- räumen					804
	• Amtsgericht und Grundbuchamt	Kloster 4	ca. 1.462,50 m ²	1/35 m ²	42	
	• Abwasserzweck- verband	K.-Heinrich-Str. 6	ca. 146,25 m ²	1/35 m ²	4	
	• Feuerwehr	K.-Heinrich-Str. 19b	ca. 568,75 m ²	1/35 m ²	16	
	• Finanzamt Merseburg	Bahnhofstraße 10	ca. 2.047,50 m ²	1/25 m ²	82	
	• Kreisverwaltung Mer- seburg-Querfurt	Domplatz 9	ca. 4.399,69 m ²	1/35 m ²	125	
	• Polizeirevier	S.-Berger-Str. 10-12	ca. 2.307,50 m ²	1/35 m ²	66	
	• Post/Telekom	K.-Heinrich-Str. 11	ca. 2.872,70 m ²	1/35 m ²	82	
	• Stadtverwaltung Merseburg	Lauchstädter Str. 1-3	ca. 4.616,00 m ²	1/35 m ²	132	
	• Stadtwerke Merseburg		ca. 873,00 m ²	1/35 m ²	25	
	• Allbank	Gotthardstraße 26	ca. 121,87 m ²	1/25 m ²	5	
	• Commerzbank	Gotthardstraße 6	ca. 438,75 m ²	1/25 m ²	17	

Nr.	Bedarfsquelle	Adressen	Basis (Anzahl, Plätze Nutzfläche etc.)	Richtwert	Stellplatzbedarf	
					Einzelpos.	Gesamt
	<ul style="list-style-type: none"> • Deutsche Bank • Dresdener Bank • Volks- und Raiffeisenbank 	Große Ritterstraße 1 Gotthardstraße 31 Gotthardstraße 14	ca. 264,06 m ² ca. 800,00 m ² ca. 219,37 m ²	1/25 m ² 1/25 m ² 1/25 m ²	11 38 9	
	<ul style="list-style-type: none"> • DAK • Debeka • IKK • KKK • Mitteldeutsche BKK • Arztpraxen • Rechtsanwaltskanzlei • Steuerberater 	Bahnhofstraße 11 K.-Heinrich-Str. 17 Neumarkt 39 Gotthardstraße 23 Bahnhofstraße 11	ca. 113,75 m ² ca. 97,50 m ² ca. 357,50 m ² ca. 207,18 m ² ca. 113,75 m ²	1/25 m ² 1/25 m ² 1/25 m ² 1/25 m ² 1/25 m ²	5 4 14 8 5	43 Praxen pauschal 2 86 8 Kanzleien pauschal 2 16 6 Kanzleien pauschal 2 12
3.	Verkaufsflächen	ges. Sanierungsgebiet	21.115 m²	1/40 m²		528
4.	Versammlungsstätten, Kirchen					135
	<u>Kirchliche Einrichtungen</u>					62
	<ul style="list-style-type: none"> • Dom • Stadtkirche • Neumarktkirche • Katholische Kirche • Kirchliche Begegnungsstätte • Katholisches Gemeindezentrum • Evangelisches Gemeindezentrum • Pfarr- und Gemeindehaus • Superintendentur des Kirchenkreises Merseb.-Weißenfels • Gemeindezentrum mit Kindergarten • Gemeindehaus der christl. Versamml. e.V. 	Domplatz Grüner Markt Neumarkt Bahnhofstraße Bahnhofstraße 14 Bahnhofstraße 14 Hälterstraße 30 Unteraltenburg 14 Domstraße 6 An der Hoffischerei Obere Burgstraße 2		pauschal pauschal pauschal pauschal pauschal pauschal pauschal pauschal pauschal pauschal	15 15 10 2 2 2 8 2 2 2 2	
	<u>Jugendeinrichtungen</u>					2
	<ul style="list-style-type: none"> • Tiefer Keller 	Tiefer Keller 3		pauschal	2	
	<u>Soziale Einrichtungen</u>					12
	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebshof ASB • Beratungsstelle f. Ehe-, Fam.- u. Erziehungsfr. • Caritas-Sozialstation • Caritas-Beratungsstelle 	An der Hoffischerei 7 Dammstraße 3 Marienstraße 5 Dammstraße 8		pauschal pauschal pauschal pauschal	2 2 2 2	

Nr.	Bedarfsquelle	Adressen	Basis (Anzahl, Plätze Nutzfläche etc.)	Richtwert	Stellplatzbedarf		
					Einzelpos.	Gesamt	
	<ul style="list-style-type: none"> • Kleiderkammer • Sozialverband VdK • Schuldnerberatung Diakonie 	Dammstraße 11 Domplatz 9 Hälterstraße 19		pauschal pauschal pauschal	2 2 2	19	
	<u>Kulturelle Einrichtungen</u>						
	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturhist. Museum im Schloss • Musikschule • Stadtbibliothek, Phonothek • Domstiftsarchiv • AWO Bürgerhaus am Neumarkt 	Domplatz 9 Domplatz 9 K.-Heinrich-Str. 20 Domplatz 7 Neumarkt 5		pauschal pauschal pauschal pauschal pauschal	5 5 5 2 2		
	<u>Sonst. Bildungseinricht.</u>						
	<ul style="list-style-type: none"> • Europäische Wirt- schafts- u. Sprachen- akademie • Gesellschaft für Mikro- elektronik • CELOOK GmbH • IKW Institut für Kommunikation und Weiterbildung 	Domplatz 3 S.-Berger-Straße 3a Teichstraße 15 Preußerstraße 17		pauschal pauschal pauschal pauschal	10 10 10 10		40
5.	Sportstätten						15
	<ul style="list-style-type: none"> • Altenburger Turnhalle • Brauhausturnhalle • Sporthalle "Am Eulen- turm" 			pauschal pauschal pauschal	5 5 5		
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe						195
	<ul style="list-style-type: none"> • Gaststätten • Hotels und Pensionen 		1.808 Plätze 268 Betten	1/12 Pl. 1/6 Betten	150 45		
7.	Schulen und Kinder- einrichtungen					86	
	<u>Schulische Einrichtungen</u>						
	<ul style="list-style-type: none"> • Berufsbildende Schule I und II • Domgymnasium • Sekundarschule "Goethe" • Sonderschule für Lernbehinderte 	Oberaltenburg 4 Unteraltenburg 12 Domplatz 4 Bahnhofstraße 7 Bahnhofstraße 9	ca. 820 Schüler ca. 250 Schüler ca. 275 Schüler ca. 400 Schüler ca. 230 Schüler	1/25 Sch. 1/25 Sch. 1/25 Sch. 1/25 Sch. 1/15 Sch.	33 10 11 16 15		

Nr.	Bedarfsquelle	Adressen	Basis (Anzahl, Plätze Nutzfläche etc.)	Richtwert	Stellplatzbedarf	
					Einzelpos.	Gesamt
	<u>Kindertagesstätten</u> • KG Josefsheim	An der Hoffischerei 4	36 Plätze	1/30 Pl.	1	1
8.	Gewerbliche Anlagen • pit-stop Werkstatt • M&M Merseburger Metallbau • Autohaus Renault	K.-Heinrich-Str. 22 Querstraße Neumarkt		pauschal pauschal pauschal	10 2 20	32
9.	Sonstiges • Friedhöfe			mind. 10		10
Summe bestandsbezogener Stellplatzbedarf:						
					aus Wohnnutzung	ca. 1.850 Stpl.
					aus gewerblicher und Gemeinbedarfsnutzung	ca. 1.805 Stpl.
					Gesamt	ca. 3.655 Stpl.

Quellen: Amt für Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr 2002
und eigene Erhebungen, 2002

Die Gegenüberstellung von

ausgezähltem Stellplatzbestand ca. 4.066 Stpl.
und überschläglichs ermitteltem Stellplatzbedarf ca. 3.655 Stpl.

ergibt für den Erfassungszeitraum Herbst 2001 (einschl. Neubau Lidl-Markt) eine quantitativ ausgeglichene Bilanz.

Hierzu ist jedoch eine relativierende Kommentierung erforderlich:

Die rein rechnerische momentane Bedarfdeckung beruht auf der Annahme, dass sämtliche erfassten Stellplätze und Garagen auch uneingeschränkt belegt werden. In Wirklichkeit muss aber angenommen werden, dass eine Reihe von Garagen im Gebiet nicht von Anwohnern des Sanierungsgebietes sowie lediglich für Abstellzwecke genutzt werden.

Außerdem sind die geduldeten Stellflächen auf beräumten Lückengrundstücken von ihrer Lage, dem Zustand und ihrer Sicherheit her weitgehend ungeeignet für eine ständige Nutzung.

Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen und qualitativer Aspekte, wie Umweltverträglichkeit, Lage oder Konfliktpotential gegenüber anderen Nutzungen bzw. dem Wohnumfeld sind also weiterhin städtebauliche Mängel und Missstände zu konstatieren.

II-2.6. Bestandserfassung und Bewertung: Freiflächen

Da das Sanierungsgebiet von Merseburg die dicht bebaute Innenstadt beinhaltet, ist die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen eher gering und teilweise sogar defizitär im Vergleich zu anderen Stadtteilen.

Im Flächennutzungsplan (1999) wird die Versorgung der Stadt mit öffentlichen Grünflächen auf der Basis des Landschaftsplanes (1996) analysiert. Demnach befinden sich in der gesamten Stadt ca. 60,89 ha allgemeine Grünflächen (Parks, grüne Stadtplätze und Grünverbindungen). Unter Annahme eines Richtwertes von 13,0 m²/EW allgemeine Grünfläche besteht bei einer Bevölkerungszielzahl von 35.000 EW laut Stadtentwicklungskonzept eine Bedarfsdeckung von ca. 134 %.

Die Innenstadt hat jedoch nur einen relativ geringen Anteil an diesen öffentlichen Freiflächen.

Dazu gehört der Grünzug der Klia, der das Gebiet in Süd-Nord-Richtung quert. Die Uferzonen werden z. T. nur einseitig von uferbegleitenden Fußwegen flankiert, die lediglich an Kreuzungspunkten mit querenden Straßen miteinander verknüpft sind. Insgesamt kann der Grünraum nur als instandgehalten bewertet werden, Ausstattung und Nutzungsangebote entsprechen bei weitem noch nicht dem außerordentlichen Potenzial, das in dieser strukturbestimmende innerstädtische Grünraum birgt.

Nordöstlich des Stadtzentrums ist der Schloss- und Domkomplex lokalisiert, an den der parkartige Schlossgarten angelagert ist.

Von seiner ursprünglichen Anlage her erfasste er auch den Steilhang bis zum Saauleufer einschließlich entsprechender Wegeführungen. Diese inzwischen naturnahen Grünflächen werden allerdings aufgrund der topografischen Situation (Steilhang) und der Art ihres Bewuchses nur noch extensiv genutzt und bedürfen einer gesamt-konzeptionellen Betrachtung mit der Fläche des eigentlichen Schloss“gartens“, der von einer Umgestaltung in den siebziger Jahren geprägt ist und speziell in seinem nördlichen Abschnitt in größerem Umfang sanierungsbedürftig ist.

Im nördlichen Quartierbereich „König-Heinrich-Straße“ zwischen Bahnhofstraße und Siegfried-Berger-Straße/Seffnerstraße fehlen öffentliche Grünflächen.

Die einzige Grünanlage befindet sich auf dem Bahnhofsvorplatz und ist nur gering bemessen. Während der nördliche Teilabschnitt nach Sanierung (Schnittstellenprogramm) den Charakter einer Platzbegrünung erhalten hat, befindet sich die südliche Fläche mit der Brunnenanlage in einem desolaten Funktions- und Erhaltungszustand und bedarf dringend einer freiraumplanerischen Bearbeitung

Im Süden wird die Innenstadt durch größere Grünbereiche begrenzt, die das Plattenbauwohngelände zwischen Sixtstraße und Roßmarkt von den verkehrsreichen Trassen der Weißenfelser und der Naumburger Straße (B 181) separieren. Dieses Areal liegt allerdings nicht mehr im Sanierungsgebiet, so dass im südlichen Teil des Merseburger Sanierungsgebietes ein erhebliches Defizit an grünen Freiflächen konstatiert werden muss.

Unmittelbar südwestlich des Sanierungsgebietes befindet sich der Gotthardteich, der eigentlich aus dem Vorderen und Hinteren Gotthardteich besteht. Er ist das größte stehende Gewässer (ca. 3,5 ha) in der Stadt Merseburg und liegt direkt südlich des Stadtzentrums zwischen der B 91 (Weißenfelser Straße) und der Bahntrasse.

Seine zentrale Lage und die unmittelbare Nachbarschaft größerer Wohnquartiere (z. B. Plattenbaugebiet Brühl) haben dazu beigetragen, dass sich der Gotthardteich und

die ihn umgebende Uferzone zu einem der wichtigsten Naherholungsgebiete der Stadt entwickelt haben und auch zahlreiche Versorgungs- und Ergänzungsaufgaben im Rahmen der Bereitstellung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen mit sozialer Funktion sowie hoher stadtökologischer Bedeutung für den Bereich Innenstadt/Neumarkt übernehmen.

Die Grünanlagen im Uferbereich und der Teich selbst stehen unter Denkmalschutz und wurden ab den 60iger Jahren des 20.Jahrhunderts mit einer vielfältigen freizeit- und erholungsbezogenen Ausstattung aufgewertet.

In diesen Zeitraum fiel auch die Verfüllung des Bettes der Geisel, die als Hauptabfluss des Gotthardteiches ihren Lauf durch die Altstadt (Preußerstraße/ Brühl/ Ölgrube) nahm. Sie war teils überbaut, teils wurde sie im betonierten Bett geführt, bis der Abfluss räumlich verlegt wurde und im Rahmen des „Klia-Ausbaus“ seine heutige Fassung erhielt.

Nach ca. 35 Jahren bestand erneut Sanierungsbedarf, um sowohl das Gewässer zu sanieren als auch die umgebenden Grünflächen und infrastrukturellen Einrichtungen wiederherzustellen. Ab dem Jahr 2000 wurden Begrünungsmaßnahmen sowie geringe bauliche Eingriffe an der Süd-, Ost- und der Nordseite des Teiches durchgeführt. Für 2002 und 2003 sind außerdem die Schaffung von Medienpunkten, die Installation von Beleuchtungsanlagen und die Neugestaltung der Bootsanlegestelle geplant, um die Qualität der Freianlagen am Gotthardteich weiter zu verbessern.

Das Freiflächendefizit der südlichen Innenstadt könnte wesentlich vorteilhafter durch den Gotthardteich und seine geplanten Erlebnis- und Erholungsbereiche kompensiert werden, wenn die Anbindung dieser Areale an das Sanierungsgebiet verbessert würde. Derzeit stellt die stark befahrene Weißenfelser Straße jedoch eine Barriere dar, die funktionale Beziehungen besonders zwischen der Fußgängerzone Gotthardstraße und dem unmittelbar westlich gelegenen Gewässer abrupt unterbricht.

Öffentliche Grünflächen mit speziellen Erholungs- oder sozialen Funktionen, wie Dauerkleingärten und Friedhöfe, sind nicht gleichmäßig über das Stadtterritorium verteilt, sondern konzentrieren sich überwiegend in den Außenbezirken.

Sportplätze sind im Sanierungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden, zumal hier auch die gesamte Stadt unzureichend ausgestattet ist (lt. Flächennutzungsplan nur 74 % des Bedarfes).

Einige Schulen verfügen über Freiflächen, die z.T. für sportliche Zwecke genutzt werden können, die aber z. Z. weder vom Bauzustand noch von der Ausstattung her ihrer Funktion als Sportplatz gerecht werden:

Tabelle 12: Schulsportfreiflächen im Sanierungsgebiet Innenstadt/ Neumarkt

Schulturnhallen/ Schulsportfreiflächen	Nettosportfläche (ha) Freifläche	Bemerkungen	Lage im QB des Sanierungsgebietes
Grundschule "Rosental" Rosental 12	0,10	Träger Stadt Merseburg	benachbart zu QB Domberg
Sekundarschule "Goethe" Bahnhofstr. 7	keine	Träger Kreisverwaltung Merseburg-Querfurt	im QB Unteralten- burg/Klia
Domgymnasium II	0,07	Träger Kreisverwaltung Merseburg-Querfurt Domplatz 4	im QB Domberg
Berufsbildende Schule I Unteraltenburg	keine	Träger Kreisverwaltung Merseburg-Querfurt,	im QB Domberg

Quelle: Landschaftsplan, 1996

Ein echtes Defizit ergibt sich für die Schüler der Goetheschule, der Lernbehindertenschule, des Domgymnasiums/Haus II und der berufsbildenden Schule in der Unteraltenburg, denen keine zentral gelegene Sportanlage zur Verfügung steht.

Differenziert muss auch die Ausstattung der Innenstadt mit Spielplätzen bewertet werden. Nach Angaben der Stadtverwaltung befinden sich hier folgende Anlagen:

Tabelle 13: Spielplätze in der Innenstadt von Merseburg, Stand 10/1999

Ifd. Nr.	Obj.-Nr.	Kat.	Bezeichnung	Fläche in m ²	Bemerkungen	
					im Sanierungsgebiet	versorgt Quartierbereich/e (z.T. nur teilweise)
1	1028	B	Spielplatz Ratskeller	133	QB Zentrum	alle
2	1035	B	östlich Ölgrube 21-31	1.506	außerhalb	Zentrum, Domberg, Unteraltenburg/Klia, Neumarkt
3	1061	B	Roßmarkt 1-3	1.277	außerhalb	Zentrum, Domberg, Neumarkt
4	1062	B	südlich Breite Straße 13-19	595	außerhalb	Zentrum
5	1081	A/B	Weißenfesler Straße	3.427	außerhalb	alle
6*						
7	2027	B	westlich Oberaltenburg 1-7	137	QB Domberg	Domberg, K.-Heinrich-Straße, Unteraltenburg/Klia
8	2031 2039	A/B	nördlich Rosental 10 einschließlich Schule	2.130	außerhalb	Domberg, K.-Heinrich-Straße, Unteraltenburg/Klia
9	2041	B	östlich An der Klia 1-4	1.556	außerhalb	QB Domberg, Unteraltenburg/Klia
10*						
11*						
12	2138	B	Gartenanlage Eintracht-C/ Neumarkt	607	außerhalb	Domberg, Neumarkt

*Einzugsbereich außerhalb des Sanierungsgebietes
 Quelle: Stadtverwaltung, 1999

Die Spielbereiche gliedern sich nach DIN 18034 wie folgt:

Spielplatzkategorie	Beschreibung
A - Ortsteilbereich	zentrale Versorgungsfunktion für alle Altersklassen; vielfältiges Angebot an Spielmöglichkeiten an einem Standort; 1.000 m-Radius ; Größe 1.500 - 1.000 m ² ; Ausstattung z. B. Spielhaus, Bau-, Wasser-, Ballspiele, Geräte; Kleinkinderangebote
B - Quartier- und Wohnbereich	Jugendliche, Schulkinder; 500 m-Radius ; Größe 400-1.000 m ² , auch Schulhöfe geeignet; Bolzen, Geräte, Sand, Tischtennis, Rollschuhe, Skateboard; Kleinkinderangebote
C - Nachbarschaftsbereich	Kleinkinderspielplatz/ Kommunikation der Anwohner; bis 200 m-Radius ; Größe 100-200 m ² ; Sitznischen, Bänke, Sandkästen, kleines Gerät, Tennenflächen (wassergebundene Decke)

Der Spielplatzbestand der Kategorie C wurde für die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes nicht ermittelt, da diese sich meistens auf Privatgrundstücken in Wohnungsnähe befinden und für großräumige funktionale Beziehungen im gesamten Gebiet keine Rolle spielen.

Im Sanierungsgebiet befinden sich insgesamt nur zwei Spielplätze, die der Kategorie B zugeordnet werden. Die meisten der angegebenen Spielplätze für Schulkinder und Jugendliche sind konzentriert auf Standorte in oder neben Plattenbaugebieten, auch Kleingartenanlagen oder um den Gotthardteich. Aufgrund des Einzugsbereiches von ca. 500 m-Radius übernehmen diese benachbart zum Sanierungsgebiet liegenden Spielmöglichkeit nahezu die gesamte Versorgungsfunktion für die Innenstadt, wobei sich die Einzugsbereiche häufig überlappen. Ein nur einfacher Versorgungsgrad besteht dabei für Quartier 24, in dem jedoch zwei Schulkomplexe lokalisiert sind.

Insgesamt ist das Sanierungsgebiet zwar quantitativ ausreichend, aber nicht optimal mit Spielmöglichkeiten versorgt. Häufig müssen die Nutzer der Spielplätze längere Wege zu den Spielplätzen zurücklegen, die durch örtliche Zwangspunkte (z.B. Neumarktbrücke, Eisenbahnunterführung an der Lauchstädter Straße) noch verlängert werden.

Nicht vollständig ausreichend sind allerdings die Spielmöglichkeiten in der Kategorie A im Sanierungsgebiet ausgeprägt, da die Einzugsbereiche der entsprechenden Spielplätze am Gotthardteich und in der Weißenfelser Straße den nördlichen Teil des Quartierbereiches Domberg und den östlichen Teil des Quartierbereiches Neumarkt nicht mehr erfassen.

Um den Versorgungsgrad mit Spielmöglichkeiten im Zentrum des Sanierungsgebietes vor allem für die höheren Altersklassen zu verbessern, die Wegebeziehungen zu optimieren und die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens auch für Familien mit Kindern insgesamt zu erhöhen, war bisher angedacht, im Bereich des ehemaligen Luftschutzbunkers und der Freiflächen am Eulenturm einen innerstädtischen Freizeitsport- und Spielplatz der Kategorie A als Urban 21-Projekt neu einzurichten.

II-2.7. Bestandserfassung und Bewertung: Technische und sonstige Anlagen

Entsprechend den Hinweisen der zuständigen Versorgungsträger wurden für die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes folgende technische Anlagen im Gebiet Innenstadt/ Neumarkt erfasst und im Bestandsplan "Nutzung" gekennzeichnet.

Elektroenergieversorgung

Tabelle 14: Trafostationen im Sanierungsgebiet

lfd. Nr.	Stationsbezeichnung	Zuordnung Quartierbereich
1.	214-2505A Telekom Poststraße	QB König-Heinrich-Straße
2.	-2560 Deutsche Bahn	QB König-Heinrich-Straße
3.	-2561 Magistrale	QB König-Heinrich-Straße
4.	-2706 Poststraße	QB König-Heinrich-Straße
5.	-2829 König-Heinrich-Straße	QB König-Heinrich-Straße
6.	-2534 Seffnerstraße	QB Unteraltenburg/Klia
7.	-2535 Brauhausstraße	QB Unteraltenburg/Klia
8.	-2866A Holliday Inn	QB Unteraltenburg/Klia
9.	-2711 Schloss	QB Domberg
10.	-2834 Oberaltenburg	QB Domberg
11.	-2554 Burgstraße	QB Zentrum
12.	-2562 Pumpwerk Mitte	QB Zentrum
13.	-2564 BUW Hölle	QB Zentrum
14.	-2871 Preußerstraße	QB Zentrum
15.	-2872 Gotthardstraße	QB Zentrum
16.	-2887A Kreissparkasse Gotthardstr.	QB Zentrum
17.	-2551 Neumarkt	QB Neumarkt
18.	-2827 Saalepromenade	außerhalb des Gebietes
19.	-2833 Weinberg	außerhalb des Gebietes
20.	-2837 Venenien	außerhalb des Gebietes
21.	-2859 Rosental	außerhalb des Gebietes
22.	-2881 Wagnerstraße	außerhalb des Gebietes

Quelle: Stadtwerke Merseburg GmbH, 08/2002

Nach Angaben der Stadtwerke Merseburg vom Oktober 2002 soll die Station "Pumpwerk Mitte" kurzfristig außer Betrieb genommen werden. Für die Elektroenergieversorgung des geplanten Thietmarforums ist die Errichtung einer neuen Trafostation "Große Ritterstraße" vorgesehen, die auf dem zukünftigen Parkplatz des Forums südlich der Großen Ritterstraße lokalisiert sein wird.

Das Leitungsnetz der Elektroenergieversorgung im Sanierungsgebiet ist jedoch teilweise sanierungsbedürftig und wird schrittweise erneuert. Erheblicher Sanierungsbedarf besteht auch bei den vorhandenen Trafostationen, die z.T. aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen abgebrochen und durch unauffälligere Anlagen ersetzt werden sollten.

Gas- und Wärmeversorgung

Tabelle 15: Gas-Druckregelanlagen im Sanierungsgebiet

Stationsbezeichnung	Zuordnung Quartierbereich
GDRA Oberaltenburg	QB Domberg
GDRA Schloss	QB Domberg
GDRA Altenburger Damm	QB Zentrum

Quelle: Stadtwerke Merseburg GmbH, 11/1999

Das Sanierungsgebiet Innenstadt/Neumarkt ist in das Fernwärmenetz der Stadt integriert und wird vom Heizwerk Merseburg West versorgt. Das Fernwärmenetz und das Heizwerk werden von den Stadtwerken Merseburg betrieben, die ebenfalls das Gasnetz der früheren GSA innerhalb der Stadt unterhalten.

Die dafür erforderlichen technischen Anlagen (Gas- und Druckregelanlagen) entsprechen dem neuesten Stand und fügen sich unauffällig in das Stadtbild ein.

Eine ehemalige Umformerstation der Wärmeversorgung in der Brauhausstraße wird vom Versorgungsträger nicht mehr benötigt, da es inzwischen andere technische Lösungen gibt, um die erforderlichen Anlagen direkt in die Keller oder Hauseingänge zu integrieren. Die technischen Anschlüsse wurden bereits vor einigen Jahren zurückgebaut. Die bauliche Hülle des stadtbildbeeinträchtigenden Baukörpers soll nun im Rahmen der Errichtung des touristischen Parkplatzes Hälterstraße abgebrochen und die so gewonnene Fläche in die Verkehrsraum- und Freiflächengestaltung mit einbezogen werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Stadtzentrum der Stadt Merseburg erfolgt seit 1993 ausschließlich durch die Fernwassereinspeisung aus der Region Elbaue-Ostharz über die Druckerhöhungsstation WW Werder (außerhalb des Sanierungsgebietes) mit einer Netzeingabe von ca. 7.000 m³/d in ausreichender Menge und Qualität. Nach Angaben der früheren MIDEWA befinden sich im Sanierungsgebiet Merseburg ca. 25 km Trinkwasserleitungen. Davon sind ca. 40 % des Rohrleitungsbestandes älter als 40 Jahre. Der Sanierungsaufwand für die Leitungen vorzugsweise im Zusammenhang mit dem grundhaften Straßenausbau wurde vom Versorgungsträger auf umgerechnet ca. 1,5 Mio. € veranschlagt.

Abwasserentsorgung

Die Stadt Merseburg ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes (AZV) Merseburg. Das Stadtgebiet von Merseburg ist zum größten Teil an die Zentrale Kläranlage Schkopau angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt überwiegend im Mischsystem mit entsprechenden Abschlagbauwerken.

Aktuelle Aussagen zu wasser- und abwassertechnischen Anlagen im Analysegebiet liegen derzeit nicht vor und müssen im Rahmen der TÖB-Beteiligung ergänzt werden.

Telekommunikation

Nach Aussagen der Deutschen Telekom vom März 2000 befindet sich in der König-Heinrich-Straße 11 ein Grundstück der Deutschen Telekom (Telekom-Gebäude) mit ca. 6.421 m². Außerdem verlaufen über das Territorium der Stadt vier Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom für den Telekommunikationsverkehr, die jeweils einen 100 m breiten Schutzbereich aufweisen.

Die Richtfunkverbindungen gehen vom Telekomgebäude in der Bahnhofstraße aus und überqueren auch das Sanierungsgebiet.

Ergänzend weist die Telekom darauf hin, dass auch in allen anderen Stadtgebieten einzelne, auch zeitweise errichtete Anlagen die vorhandene Bebauung nicht um mehr als 6 m überragen dürfen, da in diesen Fällen mit einer Beeinträchtigung der Ton-, Fernseh- und Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion gerechnet werden muss.

Telefonisch ist noch nicht das ganze Stadtgebiet von Merseburg versorgt. Die Erweiterung und Vervollständigung des Netzes wird zur Zeit betrieben. Bereits im Rahmenplan Innenstadt Merseburg (1993) wurde auf die Notwendigkeit des koordinierten Vorgehens alle Versorgungsträger im Rahmen der zahlreichen zu erwartenden Baumaßnahmen verwiesen. Diese Forderung wird derzeit sowohl durch die Stadt als auch eine Vielzahl von Grundstückseigentümern (z. B. Wohnungsgenossenschaften, Gebäudewirtschaft) und die Betreiber der Ver- und Entsorgungsnetze (z. B. AZV) selbst bekräftigt.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung innerhalb der Stadt Merseburg besteht Überlassungspflicht für die Abfälle aus Haushalten und Abfällen zur Beseitigung aus Gewerben an den öffentlich-rechtlichen Versorgungsträger (Landkreis Merseburg-Querfurt). Mit der Erfassung/Entsorgung des Hausmülls und des hausmüllähnlichen Gewerbemülls sowie der Fraktion PPK (Papier/Pappe/Kartonagen) hat der Landkreis die Merseburger Entsorgungsgesellschaft mbH beauftragt. Für die Entsorgung der Wertstoffe Glas und Leichtverpackungen liegt die Verantwortlichkeit bei der DSD AG bzw. bei den von ihr beauftragten Unternehmen.

In der Stadtverwaltung wurde 1999 ein Standortplan zu den Stellplätzen der Wertstoffcontainer erarbeitet. Demnach befinden sich in der Innenstadt und im Neumarktbereich ausreichende Standorte mit Wertstoffcontainern, so dass alle Bewohner des Sanierungsgebietes ihren Abfall getrennt entsorgen können.

Defizite bestehen häufig noch bei der Gestaltung und städtebaulichen Einbindung der Müllsammelstandorte, da diese überwiegend auf öffentlichen Flächen eingeordnet sind und entsprechend das städtische Erscheinungsbild mit beeinflussen. An einigen Schwerpunktstandorten (z.B. im Innenhof Entenplan) wurde deshalb bereits begonnen, die Stellplätze der Müllcontainer für die Wohnhäuser im Rahmen der Wohnumfeldmaßnahmen zu sanieren.

II-2.8. Bestandserfassung und Bewertung: Altlasten

Altlastenverdachtsflächen in Sachsen-Anhalt werden im Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem (MDALIS) erfasst und durch die zuständigen Abfallbehörden mitgeteilt.

Altlastverdachtsflächen und Altlasten werden gemäß § 27 AbfG LSA in Altablagerungen und Altstandorte unterschieden, wobei in Kurzprotokollen Angaben zur Größe und Lage der Standorte angegeben sind (die 9. Stelle der Registriernummer zeigt

die Art der Altlast an (4-Altablagerung, 5-Altstandort, 6-militärische oder Rüstungsaltlast und 0-archivierte Fläche).

Der Handlungsbedarf für die Altlast ergibt sich aus den Angaben zu min. bzw. max., die mit Zahlen bis 100 charakterisiert sind. Sie resultieren aus einer beprobungslosen Erstbewertung.

Altablagerungen	Handlungsbedarf	Altstandorte
71-100	vorrangig	81-100
41-70	nachrangig	61-80
< 41	untergeordnet	< 60

Im Sanierungsgebiet befinden sich nach Angaben der Abfallbehörden folgende Altlastenverdachtsflächen (vgl. auch Bestandsplan „Nutzung“)

Tabelle 16: Altlastenverdachtsflächen in der Merseburger Innenstadt/Neumarkt

MDALIS	Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	Volumen in m ³	Bewertungszahl (min., max.)	Gemarkung: Merseburg		Lage im Quartier- bereich
						Rechtswert	Hochwert	
1526103650	080	Autohaus Uhlig	200	0	88,88	4500040.00	5690820.00	Neumarkt
1526103650	001	Tankstelle K.- Heinrich-Str.	1500	0	0,0	4499580.00	5691360.00	K.-Heinr.-Str.
1526103650	103	Kfz-Werkstatt Fa. Sanitz	300	0	60,60	4499780.00	5691610.00	Unteraltenb. Klia
1526103650	242	(ehemalige) Textil- reinigung	1000	0	69,69	4499510.00	5691560.00	K.-Heinr.-Str.
1526103650	411	Metall Kunst- schmiede Trillhase, Neumarkt	0	0	keine	4500610.00	5691320.00	Neumarkt
1526103650	412	Autohaus Reinbothe Neumarkt	0	0	keine	4500260.00	569330.00	Neumarkt

Quelle: Mitteldeutsches Altlasteninformationssystem, 1997, aktualisiert durch Untere Abfallbehörde, 2002

Im Rahmen einer aktuellen Abfrage der Altlastenstandorte teilte die Untere Abfallbehörde der Landkreisverwaltung Merseburg-Querfurt mit Stand Juni 2002 Altlastenverdachtsflächen auch für den Bereich An der Klia-Winkel-Unteraltenburg (ehemalige Druckerei mit Metallverarbeitung, jetzige Nutzung teilweise als Fitnesscenter) mit. Weitere Angaben zur Größe, Bewertung und Lokalisation des Standortes liegen nicht vor.

Bezüglich der Aktualisierung des MDALIS informiert die Untere Abfallbehörde, dass der Standort Nr. 001, die ehemalige Tankstelle König-Heinrich-Straße im Rahmen der Errichtung des Lidl-Einkaufsmarktes vollständig saniert und in der Bewertung auf 0 gesetzt wurde.

Gleichzeitig teilte die Behörde auch mit, dass auf dem Grundstück König-Heinrich-Straße 30 (ehemalige Textilreinigung) zwar eine Umnutzung als Wohn- und Geschäftshaus erfolgte, bisher aber keine Altlastsanierung durchgeführt wurde. Auch die anderen in der Tabelle 12 enthaltenen Altlastverdachtsflächen wurden bisher nicht saniert.

Außerdem ist Merseburg gemäß Stellungnahme des Technischen Polizeiamtes zum Flächennutzungsplan flächendeckend als Bombenabwurfsgebiet registriert worden. Bei Erdarbeiten können Bombenblindgänger gefunden werden.

II-2.9. Mängelbeschreibung für Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf

Ausgehend von der statistischen Erfassung und städtebaulichen Bewertung der Untersuchungsquartiere (siehe Punkt II-2.1. bis II-2.8.) sind für bestimmte quartierübergreifende Bereiche Konzentrationen von Substanz- und Funktionsschwächen festgestellt worden, aus denen sich die Notwendigkeit eines besonderen, komplexen Handlungsbedarfes ableiten lässt. Ein Großteil dieser Bereiche ergibt sich auch aus den Dokumenten des Stadtentwicklungskonzeptes, das sanierungsgebietübergreifend mittel- und langfristige Entwicklungsstrategien vorgibt, die es bei künftigen Standortentscheidungen in der Innenstadt und auch am Neumarkt zu berücksichtigen gilt.

Die Beschreibung der Mängel und Missstände an den folgenden Schwerpunktstandorten dient vor allem als Begründung für eine Reihe von mittelfristigen Entscheidungen zu Entwicklungsstrategien im Sinne eines nachhaltigen Stadtumbaus.

Darüber hinaus ist sie Ausgangspunkt für die Darstellung der sich daraus ergebenden Einzelmaßnahmen (siehe Teil III-Maßnahmekonzept), teilweise in Form von Vorzugs- und Alternativvarianten.

A Bereich Große Ritterstraße

Obwohl die in diesem Bereich erfassten Quartiere 2 und 4 wesentliche Teile des noch vorhandenen Altstadtzentrums ausmachen und direkt an die wichtigste Geschäftsstraße (Gotthardstraße/ Entenplan) angrenzen, ist das Areal besonders im mittleren und westlichen Teil städtebaulich extrem gestört. Grund dafür ist die große Brachfläche zwischen der Ruine des ehemaligen Kaufhauses Dobkowitz und der lückenhaften Bebauung beiderseits des Westabschnitts Große Ritterstraße.

Ein Teil der Nordseite der Gotthardstraße ist abgebrochen worden und beeinträchtigt außerordentlich das Erscheinungsbild des Straßenzuges.

Erhebliche städtebauliche Probleme sind durch die Nutzung des Technikhofes des Abwasserzweckverbandes Merseburg in der Großen Ritterstraße entstanden. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Klia-Ufer und ist durch eine geschottete Zufahrt nur unzureichend an das Straßennetz angebunden. Der nutzungsbedingte Wirtschaftsverkehr verursacht Lärmbelästigungen der Anlieger, wobei besonders der Grünzug der Klia in seiner Funktion als städtischer Naherholungsbereich durch die angrenzende gewerbliche Nutzung beeinträchtigt wird.

Mit der Verlagerung des wenig stadtbildprägenden Betriebshofes ist daher bereits begonnen worden.

Im Näherungsbereich der Großen Ritterstraße mit der Klia bestehen noch mehrere Baulücken, die die ehemalige Randzone der Altstadt hinter der historischen Wallgrabenanlage an der Hölle verunklaren.

Der Straßenzug Große Ritterstraße ist noch überwiegend unsaniert und besonders auf seiner Südseite ohne ausreichende räumliche Fassung.

In das Netz der zentrumsnahen Straßenverbindungen lässt sich die Große Ritterstraße zur Zeit nicht optimal integrieren, da es an angelagerten Wohn- und Gewerbenutzungen mangelt und die Anschlüsse an das Straßennetz wenig attraktiv sind (z. B. Problemstandort "Eishaus" gegenüber einer ausgedehnten Brachfläche).

Besonders fehlt eine fußläufige Kurzschlussverbindung über den parallel verlaufenden Wallgraben zum zentralen Straßenbahnhaltelpunkt Hölle und weiter bis zum Bahnhof/ Busbahnhof.

Die geringe Attraktivität der Freianlagen am Entenplan und ihr unsaniertes Zustand sind schwerwiegende Mängel, für die jedoch bereits im Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs Lösungen gefunden werden konnten (Brunnenanlage und Neugestaltung der Grünflächen).

B Bereich Brühl

Der Bereich ist in seiner Bedeutung als Übergangs- und Bindeglied zwischen dem historischen Altstadtgebiet und den südlich davon beginnenden städtebaulichen Strukturen der modernen Bebauung der 70er bis 90er Jahre unterentwickelt.

Die Quartiere 5 und 6 reichen direkt bis an die Grenze des Sanierungsgebietes. In der Art ihrer Bebauung wird zur Zeit weder Bezug auf das anschließende Plattenbauwohngebiet bzw. das neuerrichtete Brühlzentrum genommen, noch ist eine bewusste Abrundung der Altstadtbebauung erfolgt.

Preußerstraße und verlängerte Stänkegasse sind zwar saniert, es fehlen jedoch Querverbindungen zur parallel verlaufenden Sixtistraße und Brühl als die wichtigsten Randstraßen des Wohngebietes. Damit sind historische Altstadt und dicht benachbarter Wohnstandort nur unzureichend und funktionell unattraktiv miteinander verknüpft. Dies gilt besonders für die Anbindung der verschiedenen Fußgängerpassagen zwischen Gotthardstraße und Preußerstraße.

Durch den maßstabssprengenden Flächenbaukörper des Supermarktes sind wichtige Verkehrsbeziehungen zwischen Entenplan und Brühlzentrum sowie zum Marktplatz blockiert oder zumindest in ihrem Verlauf beeinträchtigt. Durch bauliche Veränderungen und stagnierende Bautätigkeit fehlen den Altstadtquartieren zwischen Sonnenwinkel und Markt wichtige Teile der Blockränder.

C Bereich Markt

Durch die baulichen Besonderheiten der Süd- und Ostseite erscheint der Marktplatz gegenwärtig nicht als Mittelpunkt des historischen Stadtzentrums. Besonders der Blick nach Süden wirkt aus Sicht des von der Gotthardstraße/ Entenplan ankommenden Besuchers äußerst unattraktiv.

Infolge der Neubebauung des südlichen Altstadtzentrums seit den 70er Jahren sind wesentliche Teile der räumlichen Fassung des Marktplatzes verlorengegangen. Der weit zurückgesetzte Plattenbau Markt 15-19 vermag trotz der gewerblichen Unterlagerungen und der vorgestellten Baumreihe nicht die Anforderungen an eine urbane Platzrandbebauung erfüllen. Dies liegt an zu großem Abstand, vor allem aber an der versetzten Terrainhöhe des Erdgeschosses, was immer eine Barrierewirkung zur Platzfläche darstellen wird. Die gegenwärtige starke Verkehrsbelastung der Marktstraße (Ostfahrbahn, unsaniert) trägt dazu zusätzlich bei.

Nach der Zerstörung des Neuen Rathauses im Zweiten Weltkrieg ist die Südseite des Marktplatzes nur unzureichend mit einer pavillonartigen Bebauung und einer Baumreihe ergänzt worden.

Der Baubestand der zur Zeit raumbegrenzenden Platzränder ist teilweise noch unsaniert, ebenso die Platzfläche selbst (bis auf Marktstraße Westfahrbahn).

D Bereich Schulstraße/ Apothekerstraße

Nach dem beschlossenen Abbruch des Baubestandes auf dem Grundstück Kleine Ritterstraße 19 (ehemaliges Schulverwaltungsamt des Landkreises) wird die ohnehin in ihrem historischen Erscheinungsbild veränderte Struktur des Quartiers 3 weiter aufgelöst. Die übrig gebliebene originale Vorkriegssubstanz an der Domstraße und

der Kleinen Ritterstraße erhält den Status von Relikten und ist zudem speziell in der Kleinen Ritterstraße substanziell mit großen Mängeln und Leerstand behaftet.

Zu dem Gesamteindruck eines stark überformten Stadtbildes trägt eine platzförmige Aufweitung am Nordende der Burgstraße, die eine interessante städtebauliche Alternative zum historisch engen Straßengeflecht der Altstadt bietet, aber auf ihrer Westseite infolge fehlender Raumfassung ungewollte Einblicke in den Quartierinnenraum ermöglicht.

Der (unsanierte) Anwohnerparkplatz an der Apothekerstraße und die Schulstraße als Teil der touristisch bedeutsamen Direktverbindung zwischen Bahnhof und Dom-Schloss-Ensemble verlieren durch den geplanten Gebäudeabbruch ihre voneinander unabhängige Stellung im urbanen Gefüge und müssen funktionell und räumlich komplex entwickelt werden.

E Bereich Obere Burgstraße

In diesem historisch hochbedeutenden Areal der Merseburger Altstadt fallen besonders die Substanzschwächen ins Gewicht.

Beiderseits der Oberen Burgstraße sind mehrere Baulücken und erheblicher Leerstand zu verzeichnen, was besonders wegen der Nähe zu den fremdenverkehrsrelevanten Anziehungspunkten Marktplatz, Altes Rathaus, Entenplan, Ölgrube (Freizeiteinrichtungen), Domberg und Neumarktkirche negativ auffällt.

Grüne Straße und Dompropstei, die am bzw. auf dem Sporn des Domberges Ansätze für ein optisches Erleben des Stadtkörpers bieten könnten, sind unsaniert oder weisen keine entsprechende örtliche Anziehungskraft auf Besucher auf. Der vorhandene Treppenabgang zur Neumarktbrücke ist touristisch nicht angemessen ausgestaltet.

Der westliche Flussuferabschnitt zwischen den beiden Saalebrücken ist trotz seiner hervorragenden Nähe zum Altstadtzentrum öffentlich nicht erschlossen.

Die Fußgängerverbindung zwischen Altstadtmittelpunkt und Dom-Schloss-Bezirk (im Rahmenplan 1993 als "Kulturmeile" konzipiert) ist zwar überwiegend saniert, besitzt jedoch stadtgestalterisch und funktionell wegen vorhandener Verkehrsbelastungen und fehlender gewerblicher Nutzungsdichte/ -struktur noch nicht die gewünschte Attraktivität.

F Bereich Bahnhof

Das Vorfeld des Merseburger Bahnhofs als wichtigste Schnittstelle des öffentlichen Personenverkehrs ist noch nicht umfassend gestaltet.

Trotz weitgehender Sanierungsmaßnahmen am Baubestand des Südabschnitts der König-Heinrich-Straße und des Straßenkörpers selbst fehlt der ausgedehnten Freifläche im südlichen Teil des Bahnhofsvorplatzes noch die endgültige Zweckbestimmung. Dies wirkt sich gegenwärtig negativ auf die Frequentierung der gewerblichen Nutzungen des Gebäudeflügels König-Heinrich-Straße 8a-c sowie auf die Aufenthaltsqualität der dazugehörigen Vorfläche aus.

Von der noch zu fällenden Entscheidung über die künftige Nutzung der Platzfläche ist auch die Zukunft des gegenüberliegenden, nicht mehr bewirtschafteten einzigen Kinos der Stadt abhängig. Nachnutzungsprobleme ergeben sich dort insbesondere aus der bestehenden Einbettung in eine geschlossene Baustruktur mit überwiegender Wohnnutzung und Lärmschutzanspruch auf der Hofseite sowie fehlenden Parkmöglichkeiten.

Bauliche und funktionelle Mängel gibt es auch noch im Bereich des Busbahnhofs,

wo die Belastungsklasse nicht den verkehrlichen Anforderungen genügt, beim Orientierungssystem für die Fahrgäste und hinsichtlich der Bereitstellungsräume für Busse.

Der im Zuge der Lauchstädter Straße bestehende Fußgängertunnel ist bisher nicht saniert und stellt gegenwärtig in bezug auf Sicherheit und Benutzerfreundlichkeit noch eine erhebliche Barriere in der Verbindung zwischen den durch die Gleistrasse der Deutschen Bahn AG getrennten Stadtteilen Zentrum und West dar.

Auch der öffentliche Besucherparkplatz südöstlich des Busbahnhofs erfüllt aufgrund seiner mangelhaften Oberfläche und Begrünung nicht die Ansprüche an eine besucherfreundliche Präsentation der Schnittstelle.

G Bereich Dammstraße

Neben einer Reihe von substanzschwachen und leerstehenden Gebäuden in den angrenzenden Straßenzügen Poststraße, Dammstraße und An der Hoffischerei liegt der Schwerpunkt städtebaulicher Missstände in der ausgedehnten Brachfläche an der Südostecke des Quartiers 20.

Eine Wiederherstellung des Stadtgrundrisses und der urbanen Raumkanten ist an diesem Standort besonders dringlich, da die Poststraße ergänzend zur Bahnhofstraße die zweite fußläufige Direktverbindung zwischen Bahnhof und den touristischen, verwaltungstechnischen und kulturellen Anlaufpunkten des Domberges darstellt.

Mit dem Projekt des touristischen Parkplatzes Ressource wird die Straßenfolge zukünftig noch eine weitere Bedeutungssteigerung als Hauptanfahrt aus Richtung König-Heinrich-Straße erhalten.

Darüber hinaus tangiert die Straßenbahnlinie Halle-Merseburg-Bad Dürrenberg den Standort kurz vor dem Erreichen der Zentrumshaltestelle an der Hölle.

Der Gebäudekomplex des benachbarten ehemaligen Arbeitsamtes stellt eine weitere dominante Baumasse dar, die dringend einer Nachnutzung bedarf.

Der durch eine stichförmige Anbindung von der König-Heinrich-Straße erschlossene Innenbereich des Quartiers 20 wird u. a. geprägt durch den als störend erkannten Stützpunkt der Feuerwehr.

Dessen Verlagerung erfordert neue Überlegungen zur verträglichen Nachnutzung im Umfeld von gemischten Wohn-, Infrastruktur- und Gewerbefunktionen.

Das Grundstück des im Quartierinnenbereich neu eingeordneten Lidl-Marktes weist eine großflächige Stellplatzanlage auf, die infolge hoher Versiegelung und fehlender Übergrünung eine ausgewogene ökologische Flächenbilanz des Quartiers negativ beeinflusst.

Dieses Defizit beeinträchtigt auch die diesbezüglich vormals besseren Wohn- und Lebensbedingungen auf den angrenzenden Grundstücken.

H Bereich Klia-Grünzug

In Teilbereichen trägt die Klia als Abfluss des Gotthardteiches immer noch das Erscheinungsbild eines kanalisierten Gewässergrabens aus der Zeit des Ausbaus Ende der sechziger Jahre.

Damit werden die Potenziale dieser wichtigsten innenstadtprägenden Grünverbindung bei weitem nicht ausgeschöpft.

Neben der fehlenden Renaturierung ist vor allem die Ausstattung des Grünzuges mit Gehölzen, Möblierung und Informationstafeln noch nicht befriedigend.

Als besonders problematisch müssen die Kreuzungspunkte des Grünzuges mit den querenden Straßenzügen bewertet werden, wo die weiterführenden Wegeverbin-

dungen teilweise unübersichtlich versetzt sind und Nachbargrundstücke die nutzbare Breite des öffentlichen Freiraumes einengen.

Die begleitenden Spazier- und Wartungswege sind wie die Grünflächen selbst nur instandgehalten. Es fehlt eine ergänzende Querverbindung im Zuge der Marienstraße, die Fußgänger vom Bahnhofsbereich und der zentralen Straßenbahnhaltestelle Hölle direkt zum Einkaufsbereich Entenplan (Thietmar-Forum) und weiter zum Dom-Schloss-Bereich führen könnte.

Auffällig ist auch die isolierte Lage des Grünzugs, d.h. es fehlt eine benutzerfreundliche und räumlich erlebbare Vernetzung mit den benachbarten Parkanlagen Vorderer Gotthardteich und Schlossgarten.

I Bereich Eulenturm

Der durch großvolumige Einzelbaukörper gekennzeichnete Bereich östlich der Klia ist trotz des dort noch erhaltenen Eulenturms als Teil der mittelalterlichen Befestigungsanlagen weitgehend unattraktiv.

Das resultiert aus der Zweckbindung ausgedehnter Grundstücksflächen für schulische Pausenhöfe und extensiv genutzte, kleinteilige Schulsportanlagen.

Vor allem fällt aber der unmaßstäbliche Baukörper der Eulenturmsporthalle auf, der in seiner Größe und Lage das Erscheinungsbild des historischen Altstadtquartiers nachhaltig beeinträchtigt: Er überdeckt große Teile des ehemaligen Ressourcegartens und verhindert hochbauliche Verdichtungsmaßnahmen, die sich in der Nachbarschaft des innerstädtischen Klia-Grünzugs anbieten.

Die Pestalozzischule soll mittel- bis langfristig standortmäßig verlagert werden (Rosental), sodass größerer Leerstand zu erwarten ist.

Der Sanierungszustand der Schul- und Sportgebäude ist noch überwiegend unzureichend, gleiches trifft für das Straßennetz des Bereiches zu. Auf den teilweise nur extensiv genutzten Freiflächen beginnen sich wilde Parkstellplätze zu entwickeln.

J Bereich Klia/ Hälterstraße

Das Quartier gehört zu denjenigen Bereichen der nördlichen Innenstadt, die aufgrund der Einordnung von Plattenbaublöcken am stärksten städtebaulichen Veränderungen unterworfen worden sind.

Das betrifft die Auflösung der vormals vorhandenen Blockrandbebauung und Querstellung der Neubauten im Quartierinnenbereich. Dadurch ist die Raumfassung der Hälterstraße als wichtiger fußläufiger und verkehrsmäßiger Zubringer zu den bürger- und fremdenverkehrsrelevanten Anlaufpunkten im Dom-Schloss-Bezirk weitgehend verlorengegangen.

Die hohe Bebauungsdichte in Verbindung mit der vorhandenen Hanglage führt zu einer Unterversorgung mit Stellplätzen im Wohnumfeld.

Der Sanierungszustand des mittleren Wohnblocks ist unzureichend, vor allem aber stellt der Plattenbau an der Unteraltenburg nicht nur wegen seiner unsozialen Wohnungsstruktur (Einraumwohnungen), sondern maßgeblich in seinem maßstabsprengenden Habitus einen schwerwiegenden funktionellen und städtebaulichen Missstand am fremdenverkehrsrelevanten Westaufgang zum Domberg dar.

K Bereich Ressource / Hälterstraße

Die Hälterstraße fungiert als wichtigste Fahr- und Fußgängeranbindung des Dom-

berges mit seinen kulturhistorischen Anlaufpunkten und umfangreichen Verwaltungseinrichtungen. Dieser hohen Bedeutung für Bürger und Gäste der Stadt kann die städtebauliche Situation gegenwärtig nicht gerecht werden.

Zum einen ist eine deutliche Konzentration von Brachflächen und leerstehenden Fragmenten ehemaliger Bebauungsstrukturen festzustellen, zum anderen erfolgt auf diesen Flächen eine extensive, weitgehend ungeordnete Zwischennutzung in Form von wildem Parken.

Das Straßennetz ist im Bereich durchweg unsaniert. Die Begrünung beschränkt sich auf Wildwuchs auf Brachflächen, sodass eine Vernetzung der öffentlichen Grünanlagen (Schlossgarten und Klia-Lauf) nicht wirksam wird.

Der ehemalige Graben am Nordrand des historischen Burgbezirkes ist topografisch und baulich überformt worden, die städtebauliche Verflechtung zwischen der dominanten Schlossanlage im Osten und einer Vielzahl erhaltener Denkmalobjekte im Übergangsbereich zum westlich angelagerten Stadtkörper ist durch Baulücken und Brachflächen gestört.

Besonders die Ressource ist entwertet durch ihr ungeordnetes Vorfeld und die gartenseitige Bedrängung durch das maßstabsprengende Turnhallegebäude. Die ungeschützten Hoffronten des Altbaubestandes an der Brauhausstraße werden optisch als Rudimente einer vormals geschlossenen Quartierandbebauung erlebt und bieten ebenso wenig einen angemessenen Rahmen für den zukünftigen touristischen Ausgangs- und Zielpunkt wie die gebietsuntypische Giebelstellung der Wohnblocks am Nordrand der Hälterstraße.

L Bereich Dom/ Schloss und Schlossgarten

Die Mängel in diesem Bereich begründen sich weniger auf Substanzschwächen an Gebäuden oder den öffentlichen Erschließungsanlagen. Diesbezüglich sind bereits erhebliche Sanierungsfortschritte erzielt worden und zahlreiche Einzelmaßnahmen in Realisierung oder geplant.

Probleme liegen vielmehr in der unbefriedigenden Verknüpfung des Dom-Schloss-Bezirkes mit der Innenstadt am Fuße des Domberges und in den verkehrlichen Belastungen dieses Bereiches durch erheblichen Parkdruck, der von der Vielzahl der angesiedelten Gemeinbedarfseinrichtungen ausgeht. Lösungen dafür müssen aber im städtischen Gesamtzusammenhang gefunden werden und sind im engen räumlichen Rahmen des Problembereichs nicht lösbar.

Standortspezifisch ist jedoch beispielsweise das Fehlen vernetzter Spazierwege auf und um den Domberg, mit denen dessen Potenzial als „Stadtkrone“ fremdenverkehrswirksam präsentiert werden könnte.

Dazu gehören maßgeblich auch notwendige Sanierungs- und landschaftsgärtnerische Gestaltungsmaßnahmen auf dem Areal des Schlossgartens und Schlossgrabens bis hinunter zum Saaleufer.

Speziell der Steilhang im Osten des langgestreckten Domberges, von dem ein Teilbereich dem Schlossgarten zuzurechnen ist, und die Uferzone selbst sind für Besucher erst gering erschlossen und in ihrem Erscheinungsbild und Nutzungsangebot wenig attraktiv.

M Bereich Mühlberg

Die erfolgreichen Sanierungsmaßnahmen am Gebäudekomplex des Schlossgarten-Salons und am nördlichen Eingangsbereich zur historischen Gartenanlage werden in

ihrer touristischen Attraktivität maßgeblich durch die geschädigte und leerstehende Bausubstanz im Umfeld beeinträchtigt.

Auch der unsanierte Mühlberg als gegenwärtiger Trassenabschnitt des Saaleradwanderweges und zukünftige Fußwegeverbindung zwischen dem geplanten touristischen Parkplatz Königsmühle und den kulturellen Zielpunkten des Domberges stellt einen erheblichen funktionellen und qualitativen Mischstand dar.

Besonders bedarf der Fußpunkt der Straße an der Schnittstelle mit dem Treppenaufgang zur Oberen Wasserkunst und mit dem uferbegleitenden Rad- und Spazierweg einer fremdenverkehrswirksamen Aufwertung, die im Zusammenhang mit den Ordnungsmaßnahmen am Standort Königsmühle gesehen werden muss.

N Bereich Fabrik Unteraltenburg

Die Industriearchitektur der ehemaligen Druckerei vermittelt zwar in ihrem Erscheinungsbild zwischen der kleinteiligen Bebauung des südlichen Straßenzuges und dem unmittelbar daran anschließenden Plattenbaustandort, stellt jedoch in städtebaulicher Hinsicht einen räumlich begründeten Mangel dar, da die Anlage durch vorgelagerte Abrissflächen und Anbauten nicht ausreichend auf die Raumführung des historischen Straßenzuges Einfluss nehmen kann.

Besonders der ungehinderte Einblick in den Hofbereich und der schlechte Bau- und Nutzungszustand (teilweise Leerstand) sind unbefriedigend.

Die Einbindung mit Mitteln der Stadtbegrünung fehlt, außerdem ist der Standort als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Die Straßen des Bereiches sind unsaniert, die ehemalige, ortstypische passagenartige Treppenverbindung zum Schlossgartenplateau über die Stufenstraße ist nicht mehr funktionstüchtig.

O Bereich Oberaltenburg

Die Mängel dieses Bereiches resultieren weniger aus Substanzschwächen des Gebäudebestandes, sondern in erster Linie aus dem Umstand, dass infolge der rigorosen Neubebauung des westlichen Domberghanges mit vorausgegangenem Flächenabbruch die gewachsene städtebauliche Struktur grundlegend überformt worden ist.

Dies bewirkt einen radikalen Bruch im Erscheinungsbild der beiden wichtigsten Straßenzüge im Gebiet etwa ab Höhe Schreiberstraße, verbunden mit einer maßstabsprengenden Dominanz und Riegelwirkung der Plattenbaukörper.

Die Oberaltenburg ist an ihrer Westseite völlig unbebaut, die Unteraltenburg verläuft ohne direkte Gebäudeerschließungsfunktion zwischen Wohnblocks, die mit den zur Erbauungszeit in den 70iger Jahren geltenden technologischen und bautypologischen Einschränkungen errichtet worden sind und zwischen denen nur noch geringe Reste der einstigen Altbebauung erhalten sind.

Es muss davon ausgegangen werden, dass Grundrisse und Erscheinungsbild der Plattenbauten trotz gegenwärtig geringen Leerstandes nachhaltig den Ansprüchen an städtische Wohnformen nicht gerecht werden können, zumal die außerordentlichen Potenzen der Wohnlage im sanierungsgebietsübergreifenden Wohnstandort Klia/ Rosental/Domberg nicht annähernd ausgeschöpft werden.

Das gesamte Straßen- und Wegenetz (hier besonders auch die fußläufigen Hangwege) ist nicht saniert. Gleiches gilt für die großzügig bemessenen wohnungsnahen

Freiflächen, in denen teilweise stadttechnische Hauptversorgungsleitungen eingeordnet sind.

P Bereich Neumarktfriedhof

Im Bereich dominieren zwei große unbebaute Flächen in direkter Nachbarschaft zur Saale bzw. zum Friedhof der Neumarktkirche.

Sie sind durch Brandschaden (Strandschlösschen) bzw. durch Abbrüche im nördlichen Abschnitt der Krautstraße entstanden und bedürfen einer geeigneten Nachnutzung. Darüber hinaus besteht die Gefahr weiterer Substanzverluste bei leerstehenden unsanierten Gebäuden im Bereich.

Das Straßennetz ist unsaniert, Wegeverbindungen zur Saale (ehemaliger Treidelpfad mit hervorragenden Blick auf die Dombergsilhouette) sind unvollständig und nicht so ausgebaut, wie es die Bedeutung des Standortes Neumarktkirche als Station der Straße der Romanik erfordert.

Die südliche tangierende B 181 mit ihrer Rampe zur Saalebrücke beeinträchtigt nachhaltig die Wohnqualität des Baubestandes an der Krautstraße und schränkt die Nachnutzungsmöglichkeiten der benachbarten Grundstücksflächen stark ein.

Q Bereich Neumarkt (Nord)

In diesem Bereich ist der Anteil leerstehender Bausubstanz deutlich höher als in vergleichbaren anderen Teilen der Neumarktsiedlung. Besonders schwerwiegend wirken dabei das aufgelassene Gewerbegrundstück am nördlichen Sanierungsgebietsrand und weitere leerstehende oder nur noch extensiv genutzte Neben- und Hauptgebäudesubstanz im Umfeld des denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikgebäudes Neumarkt 36.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen konzentrieren sich Mängel und Missstände in Form von Freiflächendefiziten und dichter Überbauung.

Dies wird hervorgerufen durch den ehemaligen Verlauf der kleinen Saale, die hier relativ dicht an die Hauptstraße heranrückt und die Größe der Grundstücke überdurchschnittlich einschränkt. Diese topografische Besonderheit (ehemalige Insellage der Siedlung) ist jedoch nur noch aus den Flurgrenzen ersichtlich und weder landschaftsgestalterisch erkennbar noch öffentlich nutzbar.

Infolge der Art bestehender oder ehemaliger Nutzungen ist der Ortsrand in diesem Bereich umgestaltet und erreicht bei weitem nicht die Qualität östlich angrenzender Abschnitte.

Das erschließende Straßennetz ist durchweg unsaniert und teilweise sogar unbefestigt. Wegeverknüpfungen zum Umland der Auensiedlung (Saaleufer, Schleuse, Kleingartenanlagen, Deichwege) sind unterentwickelt.

R Bereich Querstraße

Durch die Trassenführung der Bundesstraße 181 ist der südliche Ortsrand der Neumarktsiedlung nachhaltig verändert worden. Mit der Anrampung der Hauptverkehrsstraße zum Saaleübergang hin verliert die Krautstraße ihre Verbindung zum südlichen Umland.

Zwischen Querstraße und B 181 verbleibt nur eine Splitterfläche, die mit älteren Reihengaragen bebaut worden ist. Diese entsprechen in Größe, Zustand und Nutzungsprofil kaum noch den konkreten Anforderungen aus dem Siedlungsgebiet. Die An-

ordnung und Dimensionierung der Garagen stellt auch keinen wirksamen Gebietschutz hinsichtlich der Lärmemissionen der Verkehrsstrasse dar.

Die Bebauung des Nordrandes der unbefestigten Querstraße ist im Zuge von baulichen Erweiterungen der Siedlungslage nicht vollendet worden. Statt dessen haben sich Gewerbe und untergeordnete Nebenanlagen (Garagen) auf den teilweise geteilten Grundstücken angesiedelt und vermitteln aus Richtung Bundesstraße (Hauptzufahrt zur Stadt aus Richtung Leipzig) den Eindruck eines städtebaulich ungeordneten Ortsrandes.

II-2.10. Begriffsdefinitionen für die Bestands- und Bewertungspläne

Bestandsplan „Nutzung“

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind jeweils quartierbezogen erfasst und liegen bei der SALEG in Ausschnitten der Stadtkarte im Maßstab 1 : 1.000 als Konzepte vor.

Der Bestandsplan „Nutzung“ fasst diese Vororterhebungen zusammen und enthält grundlegende Aussagen zu Art und Umfang der Nutzungen im Gebäudebestand des Rahmenplangebietes.

Dargestellt werden auch ausgewählte Infrastruktureinrichtungen im angrenzenden Umland, soweit ihre Einzugsbereiche das Sanierungsgebiet erfassen.

Unterschieden werden folgende Kategorien:

Reine Wohnnutzung: Hauptgebäude werden ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Überwiegende Wohnnutzung: Mehr als 50 % der Flächen in Hauptgebäuden werden für Wohnzwecke genutzt. Üblich sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss (EG) oder in einem Teil von ihm (Teil EG), auch in zweckentfremdeten Wohnungen.

Überwiegend gewerbliche Nutzung: Mehr als 50 % der Flächen in Hauptgebäuden werden für gewerbliche Zwecke genutzt, üblicherweise im Erd- (EG) und Obergeschoss (OG). Wohnungen befinden sich in Ober- und/ oder Dachgeschossen.

Rein gewerbliche Nutzung: Hauptgebäude werden ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt.

Gemeinbedarf: Die Gebäude, auch umgenutzte Wohnhäuser, dienen vollständig oder überwiegend kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen oder Verwaltungszwecken. Die Differenzierung erfolgt mit Symbolen der PlanZV.

Wegen der gleichartigen Zweckbestimmung werden auch entsprechende Einrichtungen privater Träger (Z.B. für Fortbildung) als Gemeinbedarfseinrichtungen gekennzeichnet.

Eine konkrete Benennung der Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt im Punkt II-2.4. sowie insgesamt in den Quartierstatistiken (Punkt II-2.1.).

Nebengebäude einschl. Garagen: Erfasst sind ausgewählte (größere, flächenhafte oder verschachtelte) Nebengebäude mit Bedeutung für das Maß der Grundstücksnutzung sowie Reihen- und Einzelgaragen.

Öffentliche Spielplätze: Spielplätze der Kategorie B für Schulkinder und Jugendliche im Quartier- und Wohnbereich.

Technische Anlagen: Oberirdische raumwirksame Baukörper für stadtechnische Erschließungszwecke **T** (Elt), **G** (Gas), **H** (Wärme), **W** (Wasser), **F** (Kommunikation). Dargestellt werden auch **C** (Wertstoffcontainerstandplätze).

Erkennbarer **Leerstand**, der mehr als 75% der Nutzflächen betrifft, ist gekennzeichnet und mit der Farbe der ehemaligen Nutzungsart versehen. Erfasst sind auch unvermietete Wohn- und Gewerbeflächen in sanierten Gebäuden sowie temporäre Leerstände im Zuge von Sanierungsmaßnahmen.

Der zum Erfassungszeitpunkt festgestellte Umfang ist auch in die Quartierstatistiken (Anhang, Anlage 3) aufgenommen worden.

Bestandsplan „Zustand“

Die Darstellung in diesem Bestandsplan beschränkt sich auf Aussagen zum Bauzustand der Gebäudesubstanz und der öffentlichen Straßen- Platz- und Freiräume im Bearbeitungsgebiet.

Es werden Haupt- und Nebengebäude in die Bewertung einbezogen, letztere teilweise wegen unzureichender Zugänglichkeit generalisiert oder in Gruppen zusammengefasst.

Bauzustand (Gebäude): Die Einordnung in Bauzustandsstufen erfolgte im Rahmen von Gebietsbegehungen von August bis Oktober 2001 durch Inaugenscheinnahme des äußerlich erkennbaren Erhaltungszustandes der Bausubstanz. Baugestalterische Aspekte konnten zur Bewertung nicht mit herangezogen werden, da es dafür keine Rechtsgrundlage (Gestaltungssatzung) gibt.

Stufe 1 Gebäude ohne bzw. mit sehr geringfügigen Mängeln:

Die Bauhüllen dieser Gebäude sind nach dem gegenwärtigen Stand der Bautechnik umfassend saniert oder nach 1990 neu errichtet worden.

Stufe 2 Gebäude mit geringen Mängeln:

Die Bauhüllen dieser Gebäude sind in unterschiedlichem Umfang saniert worden. Noch bestehender Sanierungsbedarf ist mit einfachen Maßnahmen behebbar.

Stufe 3 Gebäude mit erheblichen Mängeln:

Bei diesen Gebäuden sind grundsätzliche Schäden an konstruktiv wichtigen Bauteilen festgestellt worden, wie z. B. undichte Dächer mit Folgeschäden, schadhafte Außenwände oder Rissbildungen.

Es besteht dringender Sanierungsbedarf, mindestens müssen kurzfristige Maßnahmen zur Verhütung des Schadensfortschrittes eingeleitet werden.

Stufe 4 Gebäude mit schweren Mängeln:

Diese Gebäude weisen schwere Mängel an konstruktiven Bauteilen auf. In den meisten Fällen sind sie leerstehend und durch fehlende Nutzung dem Verfall preisgegeben. Ein Abbruch muss ggf. in Erwägung gezogen werden.

Straßen: Bei den öffentlichen Erschließungsflächen sind neben den Fahrbahnen auch Nebenanlagen und öffentliche Stellplatzanlagen inbegriffen. Es wird unterschieden in bereits ausgeführte sanierte Abschnitte und unsanierte Bereiche. Eine Unterscheidung von Bauzustandsstufen wurde nicht vorgenommen.

Grünflächen: Erfasst sind die zusammenhängenden öffentlichen Grünanlagen im Gebiet (ohne Friedhof) einschließlich Wege sowie größere Grünflächen auf Stadtplätzen (kein Verkehrsgrün). Es wird unterschieden in bereits ausgeführte sanierte Abschnitte und unsanierte Bereiche.

Sonstige Flächen: Zur Verdeutlichung vorhandener Substanzschwächen sind die im Gebiet vorhandenen Baulücken und Brachflächen mit in die Kartierung aufgenommen worden

Bewertungsplan „Problembereiche“

Im Bewertungsplan „Problembereiche“ sind die in den örtlichen Erhebungen erkannten gravierenden baulichen und funktionellen Mängel und Missstände zusammengefasst dargestellt.

Bauzustand 3/4, Leerstand: Alle Haupt- und Nebengebäude, deren äußerlich erkennbarer Bauzustand erhebliche bzw. schwere Mängel aufweist. Nur in Einzelfällen wurden an diesen Gebäuden bereits Teilsanierungsmaßnahmen durchgeführt. Leerstand von mehr als 75% der Nutzfläche dieser Gebäude wurde in die Kartierung aufgenommen.

Straßen und Wege: Überblick über die noch nicht sanierten öffentlichen Verkehrsflächen im Bearbeitungsgebiet (Negativdarstellung zum Bestandsplan „Zustand“). Planungen liegen teilweise bereits vor.

In Straßenräumen, deren Fahrbahnen noch nicht saniert worden sind, wurden ggf. vorhandene sanierte Nebenanlagen wegen einer möglichen Überplanung mit in die Signatur einbezogen.

Baulücken/ Brachflächen: Ehemals bebaute Grundstücke, die wegen ihres Erscheinungsbildes und aktuellen Nutzungszustandes negativ auffallen. Hierzu zählen besonders Brachflächen.

Beengte Hofraumverhältnisse: Einschätzung potenzieller Nutzungsdefizite im privaten Freiflächenbereich. Erfasst sind flächenmäßig benachteiligte Grundstücke sowie mit ein- oder mehrgeschossigen Nebengebäuden stark überbaute kleinflächige Grundstücke. Die Darstellung erfolgt mit Symbol und ist teilweise grundstücksübergreifend generalisiert. Der Grad der Grundstücksversiegelung fließt in die Bewertung nicht ein.

Störende Nutzungen: Festgestellte oder potenzielle Nutzungskonflikte, die aus der Nachbarschaftslage miteinander unverträglicher Wohn- und Gewerbefunktionen oder aus der nicht bestimmungsgerechten Nutzung von Grundstücksteilen erwachsen. Nachhaltige Verbesserungen sind meist nur mit Verlagerung oder Nutzungsänderung zu erzielen.

Hierzu zählen auch Garagenbauten und Zufahrten, die eine Schließung von Baulücken verhindern oder Störwirkungen in ruhebedürftigen Quartierinnenbereichen entfalten. Die Darstellung erfolgt mit Symbol.

Altlastenstandorte: Übernahme aus dem Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem der GFE GmbH Halle.

Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf: Flächenhafte, grundstücksübergreifende Teile von Stadtquartieren, deren städtebauliche, substanzielle oder funktionelle Schwächen Ansätze für komplexe Umstrukturierungen bieten. Sie reichen schwerpunktmäßig auch über die Bearbeitungsgrenze des Rahmenplanes hinaus.

ANLAGE 1

Straßen im Sanierungsgebiet Merseburg Innenstadt/Neumarkt

Straßenname	Hausnummern
Am Neumarkttor	Alle
An der Hofffischerei	Alle
Apothekerstraße	Alle
Bahnhofstraße	Alle
Brauhausstraße	Alle
Burgstraße	Alle
Dammstraße	Alle
Domplatz	Alle
Domprobstei	Alle
Domstraße	Alle
Entenplan	Alle
Georgstraße	Alle
Gotthardstraße	Alle
Große Ritterstraße	Alle
Grüne Straße	Alle
Grüner Markt	Alle
Hälterstraße	Alle
Hölle	Alle
Kirchstraße	Alle
Kleine Ritterstraße	Alle
Kloster	Alle
König-Heinrich-Straße (teilweise)	1-33 ungerade, 2-42 gerade
Krautstraße	Alle
Lauchstädter Straße (teilweise)	1-7 ungerade, 2-10 gerade
Marienstraße	Alle
Markt (teilweise)	1, 15-33 ungerade, 2-14 und 22-26 gerade
Meistergasse	Alle
Meuschauer Straße (teilweise)	1-9, 2-6
Mühlberg	Alle
Neumarkt	Alle
Oberaltenburg	Alle
Obere Burgstraße	Alle
Poststraße	Alle
Preußerstraße	Alle
Querstraße	Alle
Schreiberstraße	Alle
Schulstraße	Alle
Seffnerstraße	Alle
Siegfried-Berger-Straße	Alle
Sonnenwinkel	Alle
Stännergasse	Alle
Stockstraße	Alle
Stufenstraße	Alle
Teichstraße	Alle
Tiefer Keller	Alle
Unteraltenburg (teilweise)	1-59 ungerade, 6-22 gerade, 40-46 gerade
Wagnerstraße	Alle
Winkel	Alle

Quelle: Stadtverwaltung, 2000

ANLAGE 2

Übersicht: Kulturdenkmale im Sanierungsgebiet Merseburg Innenstadt/Neumarkt

1. Einzeldenkmale

Altenburger Damm/Eulenturm:	ehem. Stadtbefestigungsanlagen
Am Neumarkttor/Ecke Ölgrube:	Stadtmauerrest
Am Neumarkttor 1 einschl. Keller:	Wohn- und Geschäftshaus
Am Neumarkttor 2:	Wohn- und Geschäftshaus
Am Neumarkttor 3:	Neumarktmühle
Am Neumarkttor, Brauhausstraße, Domstraße Grüne Straße, Hälterstraße, Obere Burgstraße:	Befestigung (Domburg)
An der Hoffischerei 1:	Wohnhaus
An der Hoffischerei 3:	Wohnhaus
Bahnhofplatz	
Bahnhofstraße (an der Ostseite der alten Wallanlagen):	König-Heinrich Denkmal
Bahnhofstraße 10:	Wohn- und Geschäftshaus
Bahnhofstraße 14:	Kirche St. Norbert
Bahnhofstraße 17:	Wohn- und Geschäftshaus
Brauhausstraße 4:	Wohnhaus
Brauhausstraße 6:	Wohnhaus
Brauhausstraße 8:	Ackerbürgerhof
Brauhausstraße 17:	Brauhaus (Ressource)
Burgstraße:	Jahreszeiten-Lebensalter-Brunnen
Burgstraße 1:	Altes Rathaus
Burgstraße 2:	Wohnhaus
Burgstraße 3 (über dem Torbogen):	Hauszeichen
Burgstraße 4:	Wohn- und Geschäftshaus
Burgstraße 5 (Keller)	
Burgstraße 7:	Wohn- und Geschäftshaus
Burgstraße 13 (Keller)	
Burgstraße 15 (Keller)	
Burgstraße 17:	Wohn- und Geschäftshaus
Burgstraße 21:	Wohn- und Geschäftshaus
Dammstraße 18:	Garage
Domplatz:	Brunnen
Domplatz:	Dom mit Klausur und Kapitalhaus
Domplatz 1:	Domkurie
Domplatz 2:	Verwaltungsgebäude
Domplatz 5:	Domkurie
Domplatz 7:	Dom St. Johannes Baptista und Laurentius
Domplatz 9:	Schloss
Domplatz 4/6:	Gymnasium
Domprobstei:	Villa
Domprobstei 2:	Pfarrhaus
Domprobstei 3:	Bürgerhof
Domprobstei 4:	Domprobstei
Domprobstei 6:	Domkurie
Domprobstei 7:	Domkurie
Domstraße:	Franzosen-Brunnen
Domstraße/Krummes Tor/ Obere Burgstraße/Am Neumarkttor:	Burgmauer
Domstraße 1:	Domkurie
Domstraße 2:	Apotheke
Domstraße 3:	Domkurie
Domstraße 3:	Wohnhaus
Domstraße 4:	Domkurie
Domstraße 6:	Verwaltungsgebäude
Domstraße 7:	Wohnhaus
Domstraße 8:	Domkurie
Domstraße 9:	Wohnhaus

Domstraße 10:	Domkurie
Domstraße 11:	Wohnhaus
Domstraße 12:	Domkurie
Domstraße 13:	Wohnhaus
Domstraße 15:	Domkurie
Entenplan:	Kirche St. Maximi
Entenplan 4:	Wohn- und Geschäftshaus
Entenplan 8:	Kaufhaus Dobkowitz
Gotthardstraße 3:	Wohnhaus
Gotthardstraße 10:	Wohn- und Geschäftshaus
Gotthardstraße 15:	Wohn- und Geschäftshaus
Gotthardstraße 17:	Wohn- und Geschäftshaus
Gotthardstraße 20:	Portal
Gotthardstraße 21:	Wohn- und Geschäftshaus
Gotthardstraße 22:	Wohn- und Geschäftshaus "Goldener Hahn"
Gotthardstraße 23:	Wohn- und Geschäftshaus
Gotthardstraße 24:	Wohn- und Geschäftshaus
Gotthardstraße 26:	Wohn- und Geschäftshaus
Gotthardstraße 27:	Wohn- und Geschäftshaus
Gotthardstraße 28:	Wohn- und Geschäftshaus
Gotthardstraße 29:	Wohn- und Geschäftshaus
Gotthardstraße 32:	Wohn- und Geschäftshaus
Gotthardstraße 34:	Wohnhaus
Gotthardstraße 46 (Keller)	
Große Ritterstraße 1:	Bürgerhaus
Große Ritterstraße 7 (Keller)	
Große Ritterstraße 13:	Wohnhaus
Große Ritterstraße 15:	Wohnhaus
Große Ritterstraße 22:	Gasthaus
Grüne Straße 1:	Domkurie
Hälterstraße 2:	Wohnhaus
Hälterstraße 4, 6:	Wohnhaus
Hälterstraße 19:	Wohnhaus
Hälterstraße 34:	Wohn- und Geschäftshaus
Hälterstraße 36:	Wohnhaus
Hälterstraße 38:	Wohnhaus
Hölle -Ecke Bahnhofstraße:	(Tivoli: ehem. Portal zu Marienstr. 1)
Kirchstraße 2:	Wohnhaus
Kirchstraße 9:	Wohnhaus
Kleine Ritterstraße 8:	Wohn- und Geschäftshaus
Kleine Ritterstraße 9:	Wohn- und Geschäftshaus
Kleine Ritterstraße 10:	Wohn- und Geschäftshaus
Kleine Ritterstraße 11:	Wohn- und Geschäftshaus
Kleine Ritterstraße 12:	Wohn- und Geschäftshaus
Kleine Ritterstraße 13:	Wohn- und Geschäftshaus
Kleine Ritterstraße 14:	Wohn- und Geschäftshaus
Kloster:	(ehem. Peters-Kloster)
Kloster 1, 3:	Palais
Kloster 4:	(ehem. Finanzamt)
Kloster 5:	(Wappenstein)
König-Heinrich-Straße:	(Distanzstein: vor dem Hochhaus)
König-Heinrich-Straße:	(Postamt)
König-Heinrich-Straße 7:	(Kino)
König-Heinrich-Straße 34:	Wohnhaus
Lauchstädter Straße (Unterführung)	
Marienstraße 1:	Portal
Markt:	Stadtkirche St. Maximi
Markt:	Staupenbrunnen
Markt 1:	Verwaltungsgebäude
Markt 6:	Wohnhaus

Markt 8:	Wohn- und Geschäftshaus
Markt 14:	Gasthaus "Zur goldenen Sonne"
Markt 21:	Wohnhaus
Markt 22:	Kaufmannshof
Markt 24 (Keller)	
Markt 25:	Wohnhaus
Markt 26:	Wohn- und Geschäftshaus
Markt 27 (Keller)	
Neumarkt-Brücke	
Neumarkt-Kirche mit Friedhofskapelle:	St. Thomae
Neumarkt 5:	(ehem. Schule)
Neumarkt 16:	Wohnhaus
Neumarkt 18:	Wohnhaus
Neumarkt 26:	Wohnhaus
Neumarkt 27:	Gasthaus "Goldener Stern"
Neumarkt 34:	Wohnhaus
Neumarkt 36:	(ehem. Fabrik)
Oberaltenburg:	Schloß
Oberaltenburg 2:	Ständehaus (ehem. Parlament)
Oberaltenburg 3:	Freihaus
Oberaltenburg 4 (Zech"sches Palais)	
Oberaltenburg 11 (Wasserturm) (Obere Wasserkunst)	
Oberaltenburg 17:	Wirtschaftsgebäude
Oberaltenburg:	Schlossgarten
Obere Burgstraße 2/4:	Wohnhaus
Obere Burgstraße 5:	Kaufmannshaus "Zum Burgschenk"
Obere Burgstraße 6:	Wohnhaus
Obere Burgstraße 7:	Gasthaus "Zum Palenbaum"
Obere Burgstraße 8:	Wohnhaus
Obere Burgstraße 9:	Wohnhaus "Zum goldenen Ring"
Obere Burgstraße 10:	Wohnhaus (ruinöser Rest)
Ölgrube (Mauer)	
Poststraße 4:	Wohnhaus
Poststraße 5:	Wohnhaus
Poststraße 16	(ehem. Amtsgericht)
Preußnerstraße 18:	Wohnhaus
Preußnerstraße 20:	Wohnhaus
Preußnerstraße 22:	Wohnhaus
Schreiberstraße 6:	Wohnhaus
Schulstraße 7 (Schule)	
Siegfried-Berger Straße 3:	Villa
Siegfried-Berger Straße 5/7:	(ehem. Fachschule und Turnhalle)
Teichstraße 9:	Wohnhaus
Tiefer Keller 1:	Wohnhaus
Tiefer Keller 3: (Keller)	
Tiefer Keller 4: Keller	
Tiefer Keller 5 (Keller)	
Unteraltenburg:	Kirche St. Viti, Friedhofskapelle u. Grabmäler
Unteraltenburg 3:	Wohn- und Geschäftshaus
Unteraltenburg 7:	Wohnhaus
Unteraltenburg 9:	Wohnhaus
Unteraltenburg 16/18:	Wohn- und Geschäftshaus
Unteraltenburg 17:	Wohnhaus
Unteraltenburg 20:	Wohnhaus
Unteraltenburg 22:	Wohnhaus
Unteraltenburg 24:	Wohnhaus
Unteraltenburg 42:	Wohnhaus

2. Denkmalbereiche der Stadt Merseburg

2.1. Archäologisches Flächendenkmal: Altstadt/Domfreiheit/Altenburg/Neumarkt in den Grenzen der mittelalterlichen Stadt

2.2. Denkmalbereich Altstadt/Domfreiheit/Altenburg:

Burgstraße:	1, 2, 3, 4, 5, 9, 11, 13, 15, 17, 21
Markt:	1, 6, 8, 10, 12, 14, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 31, 33
Grüner Markt:	
Entenplan:	2, 4, 8
Gotthardstraße:	1, 3, 6, 8, 10, 12, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 46
Kleine Ritterstraße:	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
Domplatz:	1, 2, 3, 4, 5, 7, 9
Domprobstei:	1, 2, 3, 4, 5, 7
Domstraße:	1, 2, 3, 3a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15
Grüne Straße:	1, 2
Brauhausstraße:	4, 6, 8
Obere Burgstraße:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
Am Neumarktort:	1, 2, 3
Unteraltenburg:	1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 23, 24, 29, 31, 33, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 51b, 51c, 53, 55, 57, 59
Weinberg:	1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 5, 6, 6a, 7, 8, 9, 11, 13
Kloster:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11
Oberaltenburg:	2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 15a, 17
Mühlberg	3, 5
Schreiberstraße:	2, 4, 6
Stufenstraße	
Georgstraße	2, 4, 5
Hälterstraße	2, 4, 6

2.3. Denkmalbereich Neumarkt

Kirche St. Thomas mit Kirchhof;

Neumarkt: 2, 5, 75, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 65a, 68, 69, 72, 78, 80

Kirchstraße 2, 3, 5, 7, 9

2.4. Denkmalbereich Hälterstraße/Hoffischerei

Hälterstraße: 19, 21, 23, 25, 27, 29, 34, 36
An der Hoffischerei: 1, 3

2.5. Denkmalbereich Hoffischerei

An der Hoffischerei: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24

2.8. Denkmalbereich Poststraße

Poststraße. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16

2.9. Denkmalbereich Magistrale

Bahnhof mit Bahnhofplatz
König-Heinrich-Straße: 1, 1a, 2, 3, 3a, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 8a, 9, 9a

Quelle: Untere Denkmalschutzbehörde 1997, Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt, Landkreis Merseburg-Querfurt (I), Altkreis Merseburg, 2000

Quartierstatistiken

ANLAGE 3

II-2.1.1. Quartierbereich „Zentrum“ (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13/14)

Quartier 1: Gotthardstraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43;
Große Ritterstraße Grundstücke 7/1, 10, 11, 16/2;
Große Ritterstraße 27 und 29.

Erfassungsstand: August 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 13	
	dav. leerstehend:	ca. 1	(ca. 7,7%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	5/-	
	dav. Altbauten:	1/-	
	Montagebauten:	-/-	
	Neubauten (nach 1990):	4/-	
	neu:	4/-	
	saniert:	1/-	
	teilsaniert:	-/-	
	unsaniert:	-/-	
	Leerstand:	-/-	
	Dachausbau:	5/-	
	Baulücken:	2	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	25	
	dav. saniert/ neu:	10	
	unsaniert:	-	
	auf Brachflächen:	ca. 15	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	-	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	-	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	-	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	Gotthardstraße
	unsaniert:	-	Große Ritterstraße
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	275	
	dav. Stellplätze öffentlich	188	TG Gotthardstraße
		30	TG Dresdner Bank
	nichtöffentlich	57	TG Dresdner Bank
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Gotthardstraße 33, 35	Kliapassage (Handel EG, Krankenkasse,	
	39, 41, 43:	Bildungsträger OG)	
	Gotthardstraße 31, 37:	Bank (EG), Rechtsanwalt (OG), GfM,	
		Zeitarbeitsfirma (OG), Zeitungsredaktion (OG),	
	Große Ritterstraße 27:	Ärztelhaus (Zahnärzte),	
		ab Mai 2002 Umzug in Große Ritterstraße 13 geplant,	
	Große Ritterstraße 29:	Sanitätsgeschäft (EG).	

Quartier 2: Große Ritterstraße 1a - f, 3, 7, 9, 11, 11a, 13, 15, 21;
 Kleine Ritterstraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18;
 Schulstraße 10;
 Technikhof des AZV Merseburg (Bahnhofstraße).

Erfassungsstand: September 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 54	
	dav. leerstehend:	ca. 3	(ca. 5,5%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	15/14	
	dav. Altbauten:	10/13	
	Montagebauten:	-/-	
	Neubauten (nach 1990):	5/1	
	neu:	5/1	
	saniert:	4/3	
	teilsaniert:	2/5	
	unsaniert:	4/5	
	Leerstand:	3/3	
	Dachausbau:	9/-	
	Baulücken:	1	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	84	
	dav. saniert/ neu:	57	
	unsaniert:	27	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	11	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	11	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	21	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	Gotthardstraße
		-	Große Ritterstraße
		-	Kleine Ritterstraße
	unsaniert:	12	50% östl. Bahnhofstraße
		9	eig.Zähl.Zufahrt Technikhof
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	47	
	dav. Stellplätze öffentlich	-	
	nichtöffentlich	47	TG Deutsche Bank
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Bahnhofstraße:	Technikhof des AZV Merseburg,	
	Große Ritterstraße 1 a-f/		
	Kleine Ritterstraße 4-6:	Bank, Imbiss, Spielcenter, Textilladen, Bäckereishop (EG),	
	Große Ritterstraße 9:	Stadtwerke Merseburg,	
	Große Ritterstraße 13:	Zahnarztpraxen,	
	Große Ritterstraße 15:	Friseur, Fotostudio, Optiker (EG), Arztpraxis, Preisagentur (OG),	
	Kleine Ritterstraße 10:	Vermessungsingenieurbüro,	
	Kleine Ritterstraße 12:	Gaststätte,	
	Kleine Ritterstraße 14:	Hochzeitsausstatter und Buchladen (EG),	
	Kleine Ritterstraße 16:	Friseur und Schlüsseldienst (EG),	
	Kleine Ritterstraße 18:	Textilverkauf, Geschenkartikel,	
	Schulstraße 10:	Finanzamt der Stadt,	
	Seite Kleine Ritterstraße:	Creativ-Cafe.	

Quartier 3: Apothekerstraße 2, 4, 6, 8; Burgstraße 6, 8, 10; Domstraße 2, 4, 6;
 Entenplan 1, 3, 5, 7, 9, 11; Kleine Ritterstraße 7, 9, 11, 13, 15, 19.

Erfassungsstand: September 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 103	
	dav. leerstehend:	ca. 4	(< 4%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	19/10	
	dav. Altbauten:	9/9	
	Montagebauten:	10/1	(1 x 4 Eingänge)
	Neubauten (nach 1990):	-/-	
	neu:	-/-	
	saniert:	12/3	
	teilsaniert:	4/1	
	unsaniert:	3/6	
	Leerstand:	3/5	
	Dachausbau:	8/-	
	Baulücken:	-	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	116	
	dav. saniert/ neu:	79	
	unsaniert:	7	
	auf Brachflächen:	ca.30	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	5	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	5	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	81	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	Kleine Ritterstraße
	unsaniert:	5	Apothekerstraße
		48	Ppl Apothekerstraße
		10	antl. Burgstraße
		-	Domstraße
		18	antl. Entenplan
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Burgstraße 6:	Friseur und Quelleshop (EG),	
	Burgstraße 8:	Schuhladen, Ladenlokal (EG, teilw. leer)	
	Burgstraße 10:	Schuhladen (EG),	
	Domstraße 2:	Domapotheke,	
	Domstraße 4:	Kreisverwaltung Sozialamt und Jugendamt,	
	Domstraße 6:	Superintendentur,	
	Entenplan 1:	Friseur, Ladenlokal (EG),	
	Entenplan 3:	zwei Ladenlokale (EG, leer),	
	Entenplan 5:	Berufsbekleidungsgeschäft, Ladengeschäft (EG, teilw. leer),	
	Entenplan 7:	Uhren/ Schmuckladen, Versicherung (EG),	
	Entenplan 9:	Textilladen/Schneiderei, Hörgeräte (EG),	
	Entenplan 11:	Reisebüro, Ladenlokal (EG),	
	Entenplan/ Ecke Burgstr.:	Cafe,	
	Kleine Ritterstraße 7:	Strumpfgeschäft, Buchladen (EG), Schneiderei/Gardinenservice (Hofgebäude),	
	Kleine Ritterstraße 9:	Schuhgeschäft (EG),	
	Kleine Ritterstraße 11:	Handarbeitsladen (EG),	
	Kleine Ritterstraße 13:	Ladengeschäft (EG, leer),	
	Kleine Ritterstraße 15:	Ladengeschäfte (EG, leer),	
	Kleine Ritterstraße 19:	ehemaliges Schulverwaltungsamt des LK.	

Quartier 4: Gotthardstraße 3, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29;
 Große Ritterstraße 22;
 Brachfläche Kaufhaus Dobkowitz (künftig Thietmar-Forum).

Erfassungsstand: August 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 32	
	dav. leerstehend:	ca. 4	(ca. 12,5%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	11/18	
	dav. Altbauten:	11/17	
	Montagebauten:	-/-	
	Neubauten (nach 1990):	-/-	
	neu:	-/-	
	saniert:	2/1	
	teilsaniert:	8/7	
	unsaniert:	1/9	
	Leerstand:	1/1	
	Dachausbau:	7/-	
	Baulücken:	1	großflächig
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	155	
	dav. saniert/ neu:	27	
	unsaniert:	17	
	auf Brachflächen:	ca. 111	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	7	
	dav. saniert/ neu:	7	
	unsaniert:	-	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	-	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	Gotthardstraße
	unsaniert:	-	Große Ritterstraße
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Gotthardstraße 3:	Textil- und Geschenkeladen (EG),	
	Gotthardstraße 15:	Drogeriefiliale (EG), Fahrschule, Schnellreinigung, Spielcenter (Hofgebäude),	
	Gotthardstraße 17:	Drogeriefiliale, Kopierservice (EG),	
	Gotthardstraße 19:	Reformladen (EG),	
	Gotthardstraße 21:	Reisebüro (EG),	
	Gotthardstraße 23:	Haushaltstechnik (EG), KKH (OG),	
	Gotthardstraße 25:	Parfümerie (EG),	
	Gotthardstraße 27:	Bäckerei, Optiker (EG), Arztpraxen (OG),	
	Gotthardstraße 29:	Fleischerei (EG, Nebengebäude),	
	Große Ritterstraße 22:	Gaststätte.	

Quartier 5: Gotthardstraße 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 46;
 Preußerstraße 23, 25, 27;
 Sixtistraße 1;
 Stänkergerasse 1;
 Wagnerstraße 2, 4, 6, 8.

Erfassungsstand: August 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 57	
	dav. leerstehend:	ca. 4	(ca. 7,0%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	16/19	
	dav. Altbauten:	12/19	
	Montagebauten:	1/-	
	Neubauten (nach 1990):	3/-	
	neu:	3/-	
	saniert:	4/5	
	teilsaniert:	7/3	
	unsaniert:	2/11	
	Leerstand:	1/1	
	Dachausbau:	9/2	
	Baulücken:	1	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	12	
	dav. saniert/ neu:	6	
	unsaniert:	6	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	4	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	4	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	30	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	Gotthardstraße
		4	Preußerstraße
		-	Stänkergerasse
		-	Wagnerstraße
	unsaniert:	26	antl. Sixtistraße
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Gotthardstraße 30:	Textilboutique (EG), Zahnarzt (OG),	
	Gotthardstraße 32:	Bäckerei/ Cafe (EG), Reisebüro (OG),	
	Gotthardstraße 34:	Optiker, Geschenkeladen (EG, Vorderhaus),	
	(„Busch-Passage“)	weitere Läden, Arztpraxen, Restaurant (EG, OG, Hofgebäude, teilw. leer),	
	Gotthardstraße 36:	Leder- und Pelzgeschäft, Schneiderei (EG),	
	Gotthardstraße 38:	Gemüseladen, Friseur (EG),	
	Gotthardstraße 40:	Möbelhaus Degenhardt,	
	Gotthardstraße 42:	Raumausstatter,	
	Gotthardstraße 46:	Leuchtenstudio, Elektronik Banking (EG),	
		Rechtsanwälte, Steuerberater (OG),	
	Preußerstraße 23:	Voreröffnungsbüro Schlosshotel Schkopau (EG),	
	Sixtistraße 1:	Krankentransport, Vermietungs- & Verpachtungsservice (EG), Stadtwerke Merseburg (OG).	

Quartier 6: Gotthardstraße 6, 8, 10, 12, 14, 20, 22, 24, 26, 28;
 Preußerstraße 13, 17-19, 18, 20, 21, 22;
 Stännergasse 2; Supermarkt Preußerstraße/ Brühl.

Erfassungsstand: August 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 80	
	dav. leerstehend:	ca. 13	(ca. 17,2%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	22/14	
	dav. Altbauten:	13/10	
	Montagebauten:	1/-	
	Neubauten (nach 1990):	8/4	
	neu:	8/4	
	saniert:	6/6	
	teilsaniert:	6/4	
	unsaniert:	2/-	
	Leerstand:	1/-	
	Dachausbau:	14/-	
	Baulücken:	-	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	88	
	dav. saniert/ neu:	22	
	unsaniert:	11	
	auf Brachflächen:	ca. 55	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	1	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	1	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	-	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	-	
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	41	
	dav. Stellplätze öffentlich	14	TG Kaufhaus Müller
	nichtöffentlich	27	TG Kaufhaus Müller
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Gotthardstraße 6:	Commerzbank,	
	Gotthardstraße 8:	Waffen- und Tierzubehör (EG),	
	Gotthardstraße 10:	Juwelier (EG), Dentallabor (Nebengebäude),	
	Gotthardstraße 12:	ehemaliger Laden ruinös,	
	Gotthardstraße 14:	Volks- und Raiffeisenbank,	
	Gotthardstraße 20:	Müller-Kaufhaus,	
	Gotthardstraße 22:	Apotheke, Gaststätte (EG), Zahnarzt (OG),	
	Gotthardstraße 24:	Juwelier (EG), Architekturbüro u. Servicedienst (OG),	
	Gotthardstraße 26:	Ladengeschäft (EG, leer),	
		Rechtsanwalt, Steuerberatung, Geschäfts-	
		stelle des Bundes der Selbständigen (OG),	
	Gotthardstraße 28:	Restaurant (EG),	
	Preußerstraße 13:	Eisdiele, Reisebüro, Elektronikladen (EG),	
	Preußerstraße 17-19:	Pizza-Service, ehemalige Gaststätte,	
		Bildungsinstitut, Grundstücksverwaltung (EG),	
	Preußerstraße 18:	Zahnärzte, Kieferorthopäde (EG),	
		Rechtsanwalt und Steuerberater (OG),	
	Preußerstraße 20:	Gaststätte, Ladengeschäft (EG, teilw. leer),	
		Büros (OG, teilw. leer),	
	Preußerstraße 21:	Fahrschule (EG),	
	Fläche zwischen		
	Preußerstraße und Brühl:	Supermarkt.	

Quartier 7: Burgstraße 2, 4, 4a;
Entenplan 2, 4;
Gotthardstraße 2, 4, 4a;
Markt 1, 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 24, 25, 25a, 26, 27,
29, 31, 33;
Stadtkirche St. Maximi.

Erfassungsstand: September 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca.104	
	dav. leerstehend:	ca. 14	(ca. 13,5%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	28/17	
	dav. Altbauten:	24/16	
	Montagebauten:	1/-	(3 Eingänge)
	Neubauten (nach 1990):	3/1	
	neu:	3/1	
	saniert:	6/5	
	teilsaniert:	10/4	
	unsaniert:	9/7	
	Leerstand:	5/3	
	Dachausbau:	22/-	
	Baulücken:	2	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	45	
	dav. saniert/ neu:	10	
	unsaniert:	23	
	auf Brachflächen:	ca. 12	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	-	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	-	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	33	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	9	Grüner Markt
		-	Gotthardstraße
	unsaniert:	6	antl. Burgstraße
		12	antl. Entenplan
		6	Markt
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Burgstraße 2:	Friseur (EG),	
	Burgstraße 4:	Ladengeschäft in ruinösem Haus (EG, leer),	
	Entenplan 2:	Blumenladen (EG),	
	Entenplan 4:	Textilladen, Obst- u. Gemüsegeschäft (EG),	
	Gotthardstraße 2:	Versicherung im (EG), Steuerberater (OG),	
	Gotthardstraße 4:	Textil- u.a. Läden (EG, OG),	
	Gotthardstraße 4a:	Fleischverkaufsstelle (EG), Friseur, Immobilienbüro (OG), Arztpraxis, Büroeinheit (OG, teilw. leer),	
	Markt 1:	Gemeinbedarfseinrichtung (u.a. FDP-Kreisverband, Landesring SA, Basisgruppe Rentner e.V., teilw. leer),	
	Nebengebäude auf dem		
	Markt:	Bürgerbüro der Stadtverwaltung (Kiosk),	
	Markt 2:	Fahrrad- und Handy-Laden (EG),	
	Markt 8:	Ladengeschäfte (EG, teilw. leer),	
	Markt 10:	früher Bankgebäude (leer),	

Quartier 7

Markt 12:	Versicherung, Uhrmacher (EG), Orthopädietechnik (Nebengebäude),
Markt 14:	ehem. Hotel (ruinös),
Markt 15-19:	Ladengeschäfte, Versicherungsagenturen (EG),
Markt 21:	Spielzeugladen (EG),
Markt 22:	Fernsehservice (EG),
Markt 23:	Ladengeschäft (EG),
Markt 24:	Foto- und Videoladen, Friseur (EG, OG),
Markt 25:	Laden für Sicherheitstechnik (EG), Gasversorgung Merseburg (OG), Agentur für Projektentwicklung (OG),
Markt 26:	Schreibwarenladen, Reisebüro (EG), Anwaltskanzlei (OG),
Markt 27:	früher Versicherungsvertretung (leer),
Markt 31:	Büronutzung (SECO-Treuhand, Steuerberatung) (EG, OG),
Markt 33:	Handarbeits- und Bastelladen (EG).

Quartier 13+14: Burgstraße 1, 5, 7, 9, 11, 13/15, 17, 19, 21;
 Obere Burgstraße 3, 5, 7, 9;
 Tiefer Keller 1, 3;
 Ölgrube 2;
 Am Neumarkttor 1-3 (Quartier 14).

Erfassungsstand: August 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 75	
	dav. leerstehend:	ca. 22	(ca. 29,3%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	20/9	
	dav. Altbauten:	20/9	
	Montagebauten:	-/-	
	Neubauten (nach 1990):	-/-	
	neu:	-/-	
	saniert:	11/3	
	teilsaniert:	2/2	
	unsaniert:	7/4	
	Leerstand:	6/4	
	Dachausbau:	12/-	
	Baulücken:	2	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	48	
	dav. saniert/ neu:	16	
	unsaniert:	24	
	auf Brachflächen:	8	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	2	
	dav. saniert/ neu:	2	
	unsaniert:	-	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	12	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	Ölgrube (außerh. SG)
	unsaniert:	6	antl. Burgstraße
		6	Tiefer Keller
		-	Obere Burgstraße
		-	Am Neumarkttor
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Am Neumarkttor 1	Schreib- u. Kopiercenter (EG),	
	Am Neumarkttor 2	Schuhgeschäft (EG),	
	Burgstraße 1:	Rathaus, Standesamt (EG,OG).	
	Burgstraße 5:	Merseburg-Information (EG),	
	Burgstraße 7:	Schuhreparatur, Bestattungsinstitut (EG),	
	Burgstraße 9+11:	Küchenstudio (EG),	
	Burgstraße 13/15:	Gaststätte (EG),	
	Burgstraße 17:	Bürokommunikationsdienstleister (EG),	
	Burgstraße 19:	Gewerbefläche (EG, leer),	
	Burgstraße 21:	Elektronik-Geschäft (EG,OG),	
	Obere Burgstraße 5:	Gewerbefläche (EG, leer),	
	Obere Burgstraße 7:	Antiquitäten (EG),	
	Ölgrube 2:	Ingenieur- u. Architekturbüros (OG),	
	Tiefer Keller 3:	Gaststätte, Studentenclub (KG),	
		Jugendtreff (KG,EG,OG).	

II-2.1.2. Quartierbereich „König-Heinrich-Straße“ (17, 18, 19, 20, 21)

Quartier 17: Busbahnhof;
 König-Heinrich-Straße 2, 4, 6, 8, 8a-8c;
 Lauchstädter Straße 2, 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 10;
 Teichstraße 1, 3-5, 7, 9, 11, 15, 17.

Erfassungsstand: September 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 77	
	dav. leerstehend:	ca. 9	(ca. 11,7%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	19/9	
	dav. Altbauten:	16/9	
	Montagebauten:	-/-	
	Neubauten (nach 1990):	3/-	
	neu:	3/-	
	saniert:	11/3	
	teilsaniert:	-/1	
	unsaniert:	5/5	
	Leerstand:	4/2	
	Dachausbau:	9/ x	
	Baulücken:	1	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	65	
	dav. saniert/ neu:	56	
	unsaniert:	3	
	auf Brachflächen:	ca. 6	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	5	
	dav. saniert/ neu:	3	
	unsaniert:	2	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	172	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	98	Ppl. Lauchstädter Straße
		16	antl. König-Heinrich-Straße
		14	Ppl. Am Hochhaus
	unsaniert	-	Teichstraße
		44	Ppl. Busbahnhof
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	11	
	dav. Stellplätze öffentlich:	-	
	nichtöffentlich	11	TG Lauchstädter Straße
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Busbahnhof mit 8 Bahnsteigen,		
	König-Heinrich-Str. 2:	Obst- und Gemüseladen (EG),	
	König-Heinrich-Str. 4:	Lebensmittelladen, Fleischer (EG),	
	König-Heinrich-Str. 6:	Lebensmittelladen, Fischladen (EG),	
		AZV Merseburg (OG),	
	König-Heinrich-Str. 8:	Bäckerei mit Stehcafe, Pizzeria (EG),	
	König-Heinrich-Str. 8a:	Imbiss, leeres Ladenlokal (EG, teilw. leer),	
	König-Heinrich-Str.	leeres Ladenlokal zum Bahnhofsvorplatz,	
	König-Heinrich-Str. 8b:	Optiker, Reisebüro (Anbau Bahnhofsvorpl.),	
	König-Heinrich-Str. 8c:	Versicherung, Bekleidungsladen (Anbau Bahnhofsvorplatz),	

Quartier 17

Lauchstädter Str. 3:	Stadtverwaltung,
Lauchstädter Str. 4:	Bauunternehmen,
Lauchstädter Str. 6:	Stadtverwaltung,
Lauchstädter Str. 7:	Arztpraxen, Hörgeräte (EG, OG),
Lauchstädter Str. 10:	Stadtverwaltung,
Teichstraße 7:	Versicherung (EG), Rechtsanwälte (OG),
Teichstraße 9:	Versicherungsbüro, Steuerberatungsgesellschaft,
Teichstraße 15:	Bildungsträger CELOOK,
Teichstraße 17:	Steinmetz(ausstellung), Schneiderei (Nebengebäude).

Quartier 18: König-Heinrich-Straße 12, 14, 16, 18, 20, 22, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42.

Erfassungsstand: Oktober 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 75	
	dav. leerstehend:	ca. 14	(ca. 18,7%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	13/12	
	dav. Altbauten:	9/12	
	Montagebauten:	1/-	(1 Eingang)
	Neubauten (nach 1990):	3/-	
	neu:	3/-	
	saniert:	6/5	
	teilsaniert:	4/3	
	unsaniert:	-/4	
	Leerstand:	-/3	
	Dachausbau:	5/-	
	Baulücken:	-	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	62	
	dav. saniert/ neu:	47	
	unsaniert:	15	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	2	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	2	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	37	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	7	Bahnhofsvorplatz
		(14)	gewerbl. Taxi-Stellplätze
	unsaniert:	30	nördl. König-Heinrich-Str.
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	König-Heinrich-Str. 12:	Video- und Spielothek, Ladengeschäft (EG, OG, teilw. leer),	
	König-Heinrich-Str. 16:	Notariat, Büros (EG, OG, teilw. leer),	
	König-Heinrich-Str. 18:	Versicherungsagentur (EG), Zahnarzt (OG),	
	König-Heinrich-Str. 20:	Stadtbibliothek,	
	König-Heinrich-Str. 22:	Autoreparaturwerkstatt,	
	König-Heinrich-Str. 30:	Gebrauchtwagenhandel (Hofgebäude), Waffen- u. Antiquitätenladen (EG),	
	König-Heinrich-Str. 32:	Autovermietung (EG),	
	König-Heinrich-Str. 34:	Spielothek (EG),	
	König-Heinrich-Str. 36:	Schuhmacher (EG),	
	König-Heinrich-Str. 38:	Arztpraxen (EG, OG),	
	König-Heinrich-Str. 40:	Apotheke (EG), Arztpraxen, Physiotherapie (OG),	
	König-Heinrich-Str. 42:	Gaststätte (EG), Arztpraxis (OG).	

Quartier 19: Bahnhofstraße 12, 14, 15, 16, 17, 17a, 18, 19, 21;
Dammstraße 2, 4, 6, 8, 10;
Hölle 1 (Tivoli), 3;
König-Heinrich-Straße 1, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a, 9, 9a, 11;
Marienstraße 3, 5;
Poststraße 1, 3, 5, 7, 9, 11;

Erfassungsstand: September 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 154	
	dav. leerstehend:	ca. 21	(ca. 13,6%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	34/13	
	dav. Altbauten:	30/9	
	Montagebauten:	-/-	
	Neubauten (nach 1990):	4/4	
	neu:	4/4	
	saniert:	21/1	
	teilsaniert:	7/3	
	unsaniert:	2/5	
	Leerstand:	1/4	
	Dachausbau:	12/-	
	Baulücken:	-	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	136	
	dav. saniert/ neu:	83	
	unsaniert:	53	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	22	
	dav. saniert/ neu:	17	
	unsaniert:	5	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	68	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	14	westl. Bahnhofstraße
		6	Hölle
		11	antl. König-Heinrich-Str.
		23	antl. Poststraße
	unsaniert:	10	Marienstraße
		4	antl. Dammstraße
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	95	
	dav. Stellplätze öffentlich:	25	TG Tivoli
	nichtöffentlich:	59	TG Tivoli
		11	TG Bahnhofstraße 17a
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Bahnhofstraße 12:	Tivoli-Center (Läden, Bank, Arztpraxen, Fortbildungsakademie, Physiotherapie, Steuerberater, Bausparkasse (EG, OG),	
	Bahnhofstraße 14:	Katholisches Pfarramt, Begegnungsstätte (Hofgeb.),	
	Bahnhofstraße 15:	Ladengeschäft, Geschäft für Berufsbekleidung (EG, teilw. leer), Steuerberater (OG),	
	Bahnhofstraße 16:	Katholische Kirche St. Norbert,	
	Bahnhofstraße 17:	Sanitätsgeschäft, Buchhandlung (EG),	
	Bahnhofstraße 17a:	Arztpraxen, Fortbildungsakademie, Physiotherapie, Tagesklinik am Tivoli (EG, OG),	
	Bahnhofstraße 19:	Bäckerei (EG), Häusliche Krankenpflege (OG),	

Quartier 19

Bahnhofstraße 21:	Hausgeräteladen, Textilladen (EG), Wochenspiegel, Fortbildungsakademie, Merseburg Auktion (OG),
Dammstraße 2:	Bar (EG, leer?),
Dammstraße 4:	Hotel (EG, OG),
Dammstraße 6:	Arztpraxis (EG), Pension (OG),
Dammstraße 8:	Caritas-Beratungsstelle (EG),
Hölle 1 „Tivoli-Center“:	Läden, Arztpraxen, Bank, Landesversicherungsanstalt (EG, OG),
Hölle 3:	Imbissstand, Gaststätte, Blumenladen, Ladengeschäft (EG),
König-Heinrich-Str. 1:	An- und Verkauf Technik, Laden (EG, teilw. leer),
König-Heinrich-Str. 3:	Wohnraumausstatter, Computerladen (EG),
König-Heinrich-Str. 3a:	Steinmetz, An- und Verkauf (EG),
König-Heinrich-Str. 5:	Ladengeschäft (EG),
König-Heinrich-Str. 5a:	ehemaliges Kino (Hofgebäude, leer),
König-Heinrich-Str. 7:	Ladengeschäft, Imbiss (EG),
König-Heinrich-Str. 9:	Post mit Wirtschaftshof, Telekom-Gebäude an der Bahnhofstraße,
König-Heinrich-Str. 11:	
Marienstraße 5:	Malermeister, Caritas-Sozialstation (EG), Caritas-Kfz-Stützpunkt (Hofgebäude),
Poststraße 3:	Arztpraxis (OG),
Poststraße 11:	Gaststätte (EG, leer).

Quartier 20: An der Hoffischerei 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24;
 König-Heinrich-Straße 13, 15, 15a, 17, 17a, 19, 19a, 21, 21a, 23, 25, 27, 29;
 Poststraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16;
 Siegfried-Berger-Straße 3, 3a, 5-7, 9;

Erfassungsstand: September 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 66	
	dav. leerstehend:	ca. 31	(ca. 47,0%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	36/19	
	dav. Altbauten:	34/19	
	Montagebauten:	-/-	
	Neubauten (nach 1990):	2/-	
	neu:	2/-	
	saniert:	12/4	
	teilsaniert:	12/7	
	unsaniert:	10/8	
	Leerstand:	10/5	
	Dachausbau:	26/-	
	Baulücken:	3	(eine davon inzwischen mit Lidl-Markt bebaut)
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	241	
	dav. saniert/ neu:	31	
		91	Ppl. Lidl-Markt
	unsaniert:	119	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	85	
	dav. saniert/ neu:	10	
	unsaniert:	75	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	50	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	24	antl. Poststraße
	unsaniert:	9	antl. An der Hoffischerei
		-	König-Heinrich-Straße
		17	antl. Siegfried-Berger-Str.
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	An der Hoffischerei 2:	Brachfläche, ursprünglich geplanter Standort für Wohn- und Geschäftshaus,	
	An der Hoffischerei 4:	Josefsheim (Katholischer Kindergarten und Begegnungsstätte),	
	An der Hoffischerei 12:	Arztpraxis (EG),	
	An der Hoffischerei 24:	Personalservicefirma (EG), Zahnarzt (OG),	
	König-Heinrich-Str. 13:	z. Zt. Baustelle (Neubau Lidl-Markt),	
	König-Heinrich-Str. 15:	Ladengeschäft, Hörgeräte (EG, teilw. leer),	
		Arztpraxen (OG),	
	König-Heinrich-Str. 17:	Versicherungen (EG), Fahrschule (OG),	
	König-Heinrich-Str. 19a:	Stadtwerke Merseburg, Feuerwehr,	
	König-Heinrich-Str. 21:	Ladengeschäft (EG, leer),	
	König-Heinrich-Str. 21a:	Ladengeschäft (EG, leer),	
	König-Heinrich-Str. 25:	Gemeinnütziges Bildungswerk (Hofgebäude), Laden-	
		geschäft (EG),	
	König-Heinrich-Str. 27:	Heizungsbauer (EG),	
	König-Heinrich-Str. 29:	Friseur (EG), Versicherungsbüro, Notar,	
		Rechtsanwalt u.a. Büros (OG),	

Quartier 20

Poststraße 4:	Rechtsanwalt (EG), Geschäftsstelle Neues Forum (OG),
Poststraße 6:	Büro Gastspieldirektion (EG),
Poststraße 14:	Bürohaus (u. a. Versicherungen, Kreisbauernverband, Kreisverband der Gartenfreunde, Landschaftspflege- verband, Computerdienst),
Poststraße 16:	ehem. Arbeitsamt Merseburg (EG, OG, leer),
S.-Berger-Str. 3:	Kriminalpolizei,
S.-Berger-Str. 3a:	Bildungsträger GfM,
S.-Berger-Str. 5-7:	Stadtverwaltung Merseburg, „Altenburger“ Turnhalle (Hofgebäude),
S.-Berger-Str. 9:	Ladengeschäft (EG, leer).

Quartier 21: König-Heinrich-Str. 31, 33;
 S.-Berger-Str. 4, 6, 10-12;
 Weiße Mauer 2.

Erfassungsstand: September 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 15	
	dav. leerstehend:	ca. 1	(ca. 7,7%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	7/10	
	dav. Altbauten:	7/10	
	Montagebauten:	-	
	Neubauten (nach 1990):	-/-	
	neu:	-/-	
	saniert:	2/1	
	teilsaniert:	4/1	
	unsaniert:	1/8	
	Leerstand:	-/-	
	Dachausbau:	4/-	
	Baulücken:	2	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	44	
	dav. saniert/ neu:	27	
	unsaniert:	17	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	12	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	12	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	48	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	30	Ppl. Siegfried-Berger-Str.
	unsaniert:65	-	König-Heinrich-Straße
		18	Siegfried-Berger-Straße
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	König-Heinrich-Str. 31:	Küchenstudio (EG),	
	König-Heinrich-Str. 33:	Ingenieurbüro (OG),	
	S.-Berger-Str. 10-12:	Polizeidirektion Merseburg.	

II-2.1.3. Quartierbereich „Unteraltenburg/ Klia“ (24, 25, 26)

Quartier 24: Bahnhofstraße 9, 11, 13;
 Brauhausstraße Brauhaus-Turnhalle, 3, 4, 6, 8, 15, Eulenturm-Turnhalle;
 Dammstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19;
 Domstraße 8, 8a, 10, 12;
 Hälterstraße 30, 32, 34, 36, 38;
 Schulstraße 7.

Erfassungsstand: September 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 104	
	dav. leerstehend:	ca. 18	(ca. 17,3 %)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	32/16	
	dav. Altbauten:	27/14	
	Montagebauten:	1/-	(Eulenturm-Turnhalle)
	Neubauten (nach 1990):	4/2	
	neu:	4/2	
	saniert:	8/4	
	teilsaniert:	12/3	
	unsaniert:	8/7	
	Leerstand:	4/2	
	Dachausbau:	17/-	
	Baulücken:	1	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	72	
	dav. saniert/ neu:	38	
	unsaniert:	4	
	auf Brachflächen:	ca. 30	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	8	
	dav. saniert/ neu:	5	
	unsaniert:	3	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	142	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	Domstraße
	unsaniert:	12	antl. Bahnhofstraße
		20	antl. Dammstraße/Hälterstr.
		40	Ppl. Hälterstraße
		7	Ppl. Ressource
		-	Brauhausstraße
		-	Schulstraße
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	17	
	dav. Stellplätze öffentlich	-	
	nichtöffentlich	17	TG Kreissparkasse MQ
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Bahnhofstraße 9:		Sonderschule
	Bahnhofstraße 11:		leerstehender Laden im EG, DAK (OG),
	Bahnhofstraße 13:		Sparkasse, BKK, MIDEWA, (EG, OG),
	Brauhausstraße:		Brauhaus-Turnhalle, Eulenturm-Turnhalle,
	Brauhausstraße 4:		Verwaltung Wohnungsgenossenschaft
			„Aufbau“ (EG, OG),
	Brauhausstraße 8:		Lebensmittelladen (EG),
	Brauhausstraße 15:		Begegnungsstätte der Volkssolidarität (EG),
	Dammstraße 1:		Gebäudewirtschaft Merseburg (inzw. in Sixtstraße 16),

Quartier 24

Dammstraße 3:	Caritas-Beratungsstelle (EG),
Dammstraße 7:	Bausparkasse (EG),
Dammstraße 11:	DRK-Kleider- und Möbelkammer (EG),
Dammstraße 13:	leerstehender Laden (EG),
Dammstraße 17:	Steinmetzmeister, Reinigungsservice (EG), Steuerberater (OG),
Dammstraße 19:	Ex- und Importfirma,
Domstraße 10:	Regionaler Fremdenverkehrsverband Halle-Saale-Unstrut e.V., Arztpraxis (EG), Atelier für Metallkunst im Hofgebäude,
Hälterstraße 30:	Kirchliches Verwaltungsamt, evangelisches Gemeindehaus,
Hälterstraße 34:	griechisches Restaurant (EG), Rechtsanwalt (OG),
Hälterstraße 38:	Büros (linker Anbau),
Ressource:	Kartoffelhaus Nr. 1, Gaststätte „Pflaumenbaum“, Bowlingkeller,
Schulstraße 7:	Goetheschule.

Quartier 25: An der Hoffischerei 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19;
 Hälterstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 21, 23, 25, 27, 29;
 Seffnerstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16;
 Unteraltenburg 6, 8, 10.

Erfassungsstand: September 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 282	
	dav. leerstehend:	ca. 60	(ca. 21,3 %)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	27/9	
	dav. Altbauten:	24/7	
	Montagebauten:	3/0	(9 Eingänge)
	Neubauten (nach 1990):	0/2	
	neu:	0/2	
	saniert:	6//1	
	teilsaniert:	10/1	
	unsaniert:	11/5	
	Leerstand:	7/1	
	Dachausbau:	19/-	
	Baulücken:	1	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	65	
	dav. saniert/ neu:	41	
	unsaniert:	24	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	23	
	dav. saniert/ neu:	6	
	unsaniert:	17	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	45	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	9	50% An der Hoffischerei
		16	antl. Dammstr./Hälterstr.
		7	50% Seffnerstraße
		-	Unteraltenburg
	Parkhäuser und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	An der Hoffischerei 7:	Arbeiter-Samariter-Bund,	
	An der Hoffischerei 9:	Gaststätte „Zur Hoffischerei“,	
	An der Hoffischerei 13:	leerstehender Laden,	
	Hälterstraße 19:	Diakonie-Sozialstation,	
	Hälterstraße 29:	Friseur- und Kosmetikstudio (EG),	
	Seffnerstraße 2:	Immobilien- und Hausverwaltung,	
	Seffnerstraße 4:	leerstehender Laden/Büro (EG),	
	Unteraltenburg 8:	leerstehendes Büro (EG).	

Quartier 26: Seffnerstraße 1, 3, 5, 7, 9;
 Unteraltenburg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26;
 Weiße Mauer 1;
 Winkel.

Erfassungsstand: September 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 58	
	dav. leerstehend:	ca. 12	(ca. 20,7%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	13/5	
	dav. Altbauten:	12/5	
	Montagebauten:	-/ -	
	Neubauten (nach 1990):	1/ -	
	neu:	1/ -	
	saniert:	4/1	
	teilsaniert:	8/2	
	unsaniert:	-/2	
	Leerstand:	1/3	
	Dachausbau:	8/-	
	Baulücken:	1	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	47	
	dav. saniert/ neu:	17	
	unsaniert:	25	
	auf Brachflächen:	ca. 5	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	17	
	dav. saniert/ neu:	7	
	unsaniert:	10	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	26	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	20	50% Seffnerstraße
		6	antl. Unteraltenburg
			(eig. Zählung)
		-	Winkel
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Seffnerstraße 1	Ärzte, Kosmetik (EG,OG),	
	Unteraltenburg 12	Berufsbildende Schule (EG,OG),	
	Unteraltenburg 14	Ev. Pfarramt, Ev. Freundeskreis (EG,OG),	
	Unteraltenburg 22	div. Gewerberäume, (leer, EG),	
		Steuerbüros, Gaststätte (EG),	
	Unteraltenburg 26	Fitness-Center (EG,OG), Gewerberäume	
		(Nebenhäuser EG,OG, überwieg. leer).	

II-2.1.4. Quartierbereich „Domberg“ (29, 30, 31, 32, 33, 34/27)

Quartier 29: Domplatz 1, 5, 7, 15;
 Dompropstei 1, 2, 3, 5, 6, 7;
 Domstraße 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 11, 13, 15;
 Grüne Straße 2; Obere Burgstraße 1, 2;
 Am Neumarkttor.

Erfassungsstand: August 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 55	
	dav. leerstehend:	ca. 24	(ca. 43,6%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	20/9	
	dav. Altbauten:	20/9	
	Montagebauten:	-/ -	
	Neubauten (nach 1990):	-/ -	
	neu:	-/ -	
	saniert:	4/3	
	teilsaniert:	8/ -	
	unsaniert:	8/6	
	Leerstand:	6/4	
	Dachausbau:	12/1	
	Baulücken:	1	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	36	
	dav. saniert/ neu:	3	
	unsaniert:	25	
	auf Brachflächen:	ca. 8	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	13	
	dav. saniert/ neu:	2	
	unsaniert:	11	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	22	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	9	50% Domplatz
		-	Domstr., Am Neumarkttor
		-	Obere Burgstraße
	unsaniert:	3	50% Dompropstei
		10	Grüne Straße
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Domplatz 3:	Wirtschafts- u. Sprachakademie, Zentrum f. Bildung u. berufl. Qualifiz. (EG,OG),	
	Domstraße 1:	Läden (EG, teilw. leer),	
	Domstraße 3:	Läden (EG, leer),	
	Domstraße 3a:	Kreisverwaltung (EG),	
	Domstraße 7:	Brennstoffhandel (EG),	
	Domstraße 9:	Tattoo-Studio (EG),	
	Domstraße 11:	Antiquitäten (EG).	
Domstraße 15:	Archivbibliothek (EG,OG, leer).		

Quartier 30: Dom; Schloss;
 Domplatz 2, 4, 6, 9;
 Dompropstei 2, 7;
 Hälterstraße 2, 4, 6.

Erfassungsstand: August 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 2	
	dav. leerstehend:	-	(0%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	15/12	
	dav. Altbauten:	15/12	
	Montagebauten:	-/ -	
	Neubauten (nach 1990):	-/ -	
	neu:	-/ -	
	saniert:	1/1	
	teilsaniert:	9/9	
	unsaniert:	5/2	
	Leerstand:	3/3	
	Dachausbau:	7/ 3	
	Baulücken:	1	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	73	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	73	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	17	
	dav. saniert/ neu:	2	
	unsaniert:	15	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	30	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	9	50% Domplatz
	unsaniert:	10	50% Hälterstraße
		3	50% Dompropstei
		-	Brauhausstraße
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Domplatz 2:	Kreisverwaltung (EG,OG), Turnhalle (Hofgebäude EG),	
	Domplatz 4:	Domgymnasium (EG,OG),	
	Domplatz 6:	Kreisverwaltung (EG,OG, leer),	
	Domplatz 7:	Schlosskirche St. Johannes Baptista und Laurentius,	
	Domplatz (Vorschloss):	Kreisverwaltung (EG,OG),	
	Domplatz 9 (Schloss):	Kreisverwaltung, Kreismusikschule, Museum (EG,OG),	
	Dompropstei 2:	Dompfarramt (Hofgebäude EG,OG),	
	Dompropstei 7:	Museum, Domkasse (EG,OG),	
	Hälterstraße 2:	Ingenieurgesellschaft VSU (EG,OG).	

Quartier 31: Georgstraße 1, 3, 4, 5; Hälterstraße;
 Oberaltenburg 2, 4, 4a; Schreiberstraße 2, 8;
 Stufenstraße 1, 3; Unteraltenburg 3, 5, 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21,
 27, 29, 33, 35, 37.

Erfassungsstand: Oktober 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca.50	
	dav. leerstehend:	ca.14	(ca. 28,0%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	28/7	
	dav. Altbauten:	20/6	
	Montagebauten:	-/ -	
	Neubauten (nach 1990):	8/1	
	neu:	8/1	
	saniert:	10/1	
	teilsaniert:	4/1	
	unsaniert:	6/4	
	Leerstand:	3/1	
	Dachausbau:	15/ -	
	Baulücken:	2	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	93	
	dav. saniert/ neu:	25	
		36	Ppl. Radisson SAS Hotel
	unsaniert:	16	
	auf Brachflächen:	ca.16	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	21	
	dav. saniert/ neu:	8	
	unsaniert:	13	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum: (anteilig dem Quartier zurechenbar)	43	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	8	Georgstraße
		10	50% Hälterstraße
		25	antl. Oberaltenburg
		-	Schreiberstraße
		-	Stufenstraße
		-	Unteraltenburg
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	25	
	dav. Stellplätze öffentlich	-	
	nichtöffentlich	25	TG Radisson SAS Hotel
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Georgstraße 1:	Ladengeschäft/ Büro (EG, leer),	
	Georgstraße 3:	Ladengeschäft/ Büro (EG, leer),	
	Georgstraße 5:	Begegnungsstätte (EG),	
	Oberaltenburg 2:	z.Zt. in Sanierung, (Nutzungskonzepte siehe Planungsziele Ständehaus),	
	Oberaltenburg 4:	Hotel (EG,OG), Berufsbildende Schule (Hofgebäude EG, OG),	
	Stufenstraße 3:	Malerfirma (Hofgebäude EG),	
	Unteraltenburg 3:	Laden (EG, leer),	
	Unteraltenburg 5:	Zeitarbeitsfirma (EG),	
	Unteraltenburg 17:	Waschservice (EG),	
	Unteraltenburg 19:	Laden (EG, leer),	
	Unteraltenburg 27:	Versicherungsagentur (EG),	
	Unteraltenburg 29/31:	Blumenladen (EG), Laden/ Büro (EG, leer),	
	Unteraltenburg 37:	Pension (EG,OG).	

Quartier 32: Mühlberg 1, 1a, 3, 5;
Oberaltenburg.

Erfassungsstand: Oktober 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 3	
	dav. leerstehend:	ca. 1	(ca. 33,3%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	4/3	
	dav. Altbauten:	4/3	
	Montagebauten:	-/ -	
	Neubauten (nach 1990):	-/ -	
	neu:	-/ -	
	saniert:	1/1	
	teilsaniert:	2/1	
	unsaniert:	1/1	
	Leerstand:	1/ -	
	Dachausbau:	2/ -	
	Baulücken:	-	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	2	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	2	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	2	
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	2	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	39	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	9	Mühlberg/Schlossgartensalon
	unsaniert:	30	antl. Oberaltenburg
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Mühlberg 1 (Schlossgartensalon):		Gaststätte u. Kultursaal (EG).

Quartier 33: Kloster 1a; Mühlberg 2; Schreiberstraße 6;
 Oberaltenburg 1/3, 5, 7, 11, 13, 15a, 17;
 Unteraltenburg 41, 43, 45, 47, 49; 51b, 51c; 53, 55, 57, 59.

Erfassungsstand: Oktober 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 143	
	dav. leerstehend:	ca. 23	(ca. 16,1%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	16/6	
	dav. Altbauten:	11/6	
	Montagebauten:	2/ -	(9 Eingänge)
	Neubauten (nach 1990):	3/ -	
	neu:	3/ -	
	saniert:	8/2	
	teilsaniert:	3/ -	
	unsaniert:	2/4	
	Leerstand:	2/2	
	Dachausbau:	7/2	
	Baulücken:	-	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	50	
	dav. saniert/ neu:	41	
	unsaniert:	9	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	12	
	dav. saniert/ neu:	4	
	unsaniert:	8	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	61	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	-	Kloster, Mühlberg
		50	antl. Oberaltenburg
		7	antl. Unteraltenburg
			(eig. Zählung)
		-	Schreiberstraße
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	12	
	dav. Stellplätze öffentlich	-	
	nichtöffentlich	12	TG Oberaltenburg 7/11
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Oberaltenburg 1/3:	Steuerbüro, Schulungsgesellschaft (EG,OG),	
	Oberaltenburg 7:	Physiotherapie, Zahnarzt, Friseur, Bildungsinstitut (EG,OG),	
	Oberaltenburg (Obere Wasserkunst):	Nutzung nicht definiert,	
	Oberaltenburg 11:	Arztpraxis, Sauna (EG),	
	Oberaltenburg 13	Heizungsfirma, Immobilienbüros, Ingenieurbüros (EG,OG),	
		Elektrofirma, Raumschmuck (Hofgeb. EG,OG),	
	Oberaltenburg 15a:	Malerfirma (Hofgebäude EG).	

Quartier 34+27: Kloster 1-5, 7, 8;
 Oberaltenburg; Petrikloster;
 Unteraltenburg 40, 42, 44, 46 (Quartier 27).

Erfassungsstand: Oktober 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 32	
	dav. leerstehend:	ca. 17	(ca. 53,1%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	11/4	
	dav. Altbauten:	11/4	
	Montagebauten:	-/ -	
	Neubauten (nach 1990):	-/ -	
	neu:	-/ -	
	saniert:	5/2	
	teilsaniert:	3/2	
	unsaniert:	3/ -	
	Leerstand:	3/ -	
	Dachausbau:	8/ 2	
	Baulücken:	-	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	52	
	dav. saniert/ neu:	17	
	unsaniert:	8	
		27	Ppl. Amtsgericht
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	5	
	dav. saniert/ neu:	3	
	unsaniert:	2	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	32	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert:	15	Kloster
		7	antl. Oberaltenburg (eig. Zählung)
		10	antl. Unteraltenburg (eig. Zählung)
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Kloster 1:	Café (EG),	
	Kloster 5:	Kreisverwaltung-Jugendamt (EG,OG),	
	Kloster 7:	Büros GmbH (EG),	
	Kloster 4:	Amtsgericht (EG,OG),	
	Petrikloster:	Museum (EG,OG, leer).	

II-2.1.5. Quartierbereich „Neumarkt“ (36, 37, 38, 39)

Quartier 36: Neumarkt 2-34 (gerade Haus-Nrn.), 36-38;
 Meuschauer Straße 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9.

Erfassungsstand: August 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 58	
	dav. leerstehend:	ca.19	(ca. 32,7%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	22/25	
	dav. Altbauten:	20/24	
	Montagebauten:	-/-	
	Neubauten (nach 1990):	2/1	
	neu:	2/1	
	saniert:	6/2	
	teilsaniert:	5/1	
	unsaniert:	9/21	
	Leerstand:	5/15	
	Dachausbau:	7/-	
	Baulücken:	2	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	95	
	dav. saniert/ neu:	17	
	unsaniert:	40	
		38	gewerbl. Ppl. Grundst. Lathan
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	74	
	dav. saniert/ neu:	11	
	unsaniert:	63	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	20	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert	20	antl. Neumarkt
		-	Meuschauer Straße
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Neumarkt 12:	Schießstand- u. Computertechnik (EG),	
	Neumarkt 14:	Anglerbedarf (EG),	
	Neumarkt 30:	Badservice (EG),	
	Neumarkt 36-38:	Baufirma, Fitness-Center (EG, OG, teilw.),	
	Meuschauer Straße 2:	Büro Fuhrbetrieb (EG).	

Quartier 37: Kirchstraße 2, 3, 5, 7, 9;
Neumarkt 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17; Neumarktkirche;
Krautstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 15a, 17, 19.

Erfassungsstand: August 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca. 69	
	dav. leerstehend:	ca. 4	(ca. 5,8 %)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	21/14	
	dav. Altbauten:	19/14	
	Montagebauten:	-/-	
	Neubauten (nach 1990):	2/-	
	neu:	2/-	
	saniert:	8/4	
	teilsaniert:	5/-	
	unsaniert:	6/10	
	Leerstand:	2/4	
	Dachausbau:	7/-	
	Baulücken:	1	(über mehrere Grundst.)
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	60	
	dav. saniert/ neu:	18	
	unsaniert:	7	
	auf Brachflächen:	ca. 35	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	31	
	dav. saniert/ neu:	3	
	unsaniert:	28	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	22	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert	10	antl. Neumarkt
		12	antl. Krautstraße
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Neumarktkirche St. Thomae,		
	Neumarkt 5:	Gemeindehaus Arbeiterwohlfahrt (EG,OG),	
	Neumarkt 17:	Blumenladen (EG),	
		Gebäudetechnik (EG,OG, teilw. leer).	

Quartier 38: Krautstraße 4, 6, 8, 10, 12;
 Neumarkt 21-65 (ungerade Nrn.), 45b, 65a, 67;
 Querstraße 11, 18, 20;
 Stockgasse.

Erfassungsstand: August 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca.55	
	dav. leerstehend:	ca.16	(ca. 29,1%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	33/29	
	dav. Altbauten:	28/27	
	Montagebauten:	-/-	
	Neubauten (nach 1990):	5/2	
	neu:	5/2	
	saniert:	9/-	
	teilsaniert:	15/-	
	unsaniert:	4/27	
	Leerstand:	5/8	
	Dachausbau:	14/1	
	Baulücken:	2	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	98	
	dav. saniert/ neu:	18	
		65	gewerbl. Ppl. Autohaus
	unsaniert:	15	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	48	
	dav. saniert/ neu:	4	
	unsaniert:	44	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	38	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert	13	antl. Krautstr.
		25	antl. Neumarkt
		-	Querstraße, Stockgasse
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Neumarkt 21:	Bäckerei (EG),	
	Neumarkt 27:	Gaststätte, Zimmervermietung (EG, OG),	
	Neumarkt 31:	Heizungsfirma (EG),	
	Neumarkt 39:	Innungskrankenkasse (EG, OG),	
	Neumarkt 45:	Architekturbüro (EG),	
	Neumarkt 47:	Ladengeschäft (EG, leer),	
	Neumarkt 65:	Tierheilpraxis, Tierpension (EG),	
	Neumarkt 67:	Autohaus (EG VH u. SH),	
	Querstraße 11:	Metallbaubetrieb (EG).	

Quartier 39: Neumarkt 40-64, 68-80 (gerade Nrn.), 78a;

Erfassungsstand: August 2001

Statistik:	Anzahl der WE	ca.34	
	dav. leerstehend:	ca.6	(ca. 17,6%)
	Anzahl der Haupt-/ Nebengebäude:	22/23	
	dav. Altbauten:	19/22	
	Montagebauten:	-/-	
	Neubauten (nach 1990):	3/1	
	neu:	3/1	
	saniert:	7/1	
	teilsaniert:	9/4	
	unsaniert:	3/16	
	Leerstand:	3/1	
	Dachausbau:	9/-	
	Baulücken:	5	
	Stellplätze auf Privatgrundstücken:	38	
	dav. saniert/ neu:	8	
		8	gewerbl. Ppl. Dachdecker
	unsaniert:	22	
	auf Brachflächen:	-	
	Garagen auf Privatgrundstücken:	31	
	dav. saniert/ neu:	3	
	unsaniert:	28	
	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:	20	
	(anteilig dem Quartier zurechenbar)		
	dav. saniert/ neu:	-	
	unsaniert	20	antl. Neumarkt
	Plätze in Parkhäusern und Tiefgaragen:	-	
	Gewerbliche Nutzungen:		
	Neumarkt 46:	Pension (EG, OG HH),	
	Neumarkt 48:	Schaustellerquartier (EG HH),	
	Neumarkt 52:	Industriemontagen (EG),	
	Neumarkt 64:	Elektronik-/Mobilfunkfirma (EG, OG),	
	Neumarkt 72:	Dachdeckerfirma (EG VH; EG, OG HH),	
	Neumarkt 74:	Versicherungsvertretung (EG).	